

Multiproprietà: recepite le nuove regole

Valentina Apruzzi

L'introduzione dei principi comunitari nel nostro ordinamento mediante il D.Lgs. n. 79/2011 mira a colmare le lacune della precedente normativa in materia di multiproprietà. Il fine è quello di rafforzare il diritto dei consumatori ampliando il novero dei contratti a cui le tutele sono applicabili, elevando il termine per l'esercizio del diritto di ripensamento, agevolando l'offerta delle informazioni e regolando le modalità di esercizio del recesso.

Introduzione

La disciplina della multiproprietà è stata introdotta nel nostro Paese, con ritardo rispetto alla nascita del fenomeno, dal D.Lgs. 9 novembre 1998, n. 427 in attuazione della Direttiva comunitaria 94/47/Ce.¹

La Direttiva del 94 era finalizzata a tutelare gli interessi dei consumatori in materia di multiproprietà immobiliare attraverso l'introduzione: della garanzia di essere informati con un prospetto prima della stipula del contratto; di ostacoli alle vendite aggressive mediante la previsione di un periodo di recesso pari ad almeno 10 giorni dalla stipula; di divieti imposti agli offerenti di chiedere ai clienti acconti sul prezzo durante il periodo di ripensamento.

La tutela introdotta ha effettivamente gettato le basi per la salvaguardia dei diritti dei consumatori nel settore.

La disciplina è successivamente confluita negli artt. 69 e seguenti (Capo I del Titolo IV della Parte III) del D.Lgs. 206/2005 (Codice del Consumo), con poche modifiche rispetto al precedente dettato normativo e, in ogni caso, non di natura sostanziale.

Nel Codice del Consumo il legislatore disciplina dunque la tutela del consumatore acquirente di una multiproprietà mediante la regolamentazione del contratto relativo all'acquisto di un diritto di godimento ripartito di beni immobili concluso fra il consumatore e un venditore o promotore professionale.

Gli articoli 69 e seguenti del Codice del Consumo, prima della riforma introdotta dal D.Lgs. 79/2011, regolavano infatti i contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento ripartito in beni immobili, definendoli come «*contratti della durata di almeno tre anni con i quali, verso il pagamento di un prezzo globale, si trasferisce o si promette di costruire o trasferire, direttamente*

¹ Direttiva 94/47/Ce del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 ottobre 1994, concernente la tutela dell'acquirente per taluni aspetti dei contratti relativi

all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili.

o indirettamente, un diritto reale ovvero un altro diritto avente a oggetto il godimento di uno o più beni immobili, per un periodo determinato o determinabile dell'anno non inferiore a una settimana».

Il Codice del Consumo prescriveva una serie di obblighi per il venditore di un contratto di multiproprietà e di tutele per l'acquirente tra le quali rivestivano, e rivestono nella nuova formulazione rafforzata dal D.Lgs. 79/2011, un ruolo di importanza primaria: i) 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; (ii) la disciplina del diritto di recesso; (iii) il divieto di percezione di acconti in pendenza del termine di recesso; (iv) l'obbligo di redigere per iscritto il contratto altrimenti nullo.

Nonostante la regolamentazione prevista nel Codice del Consumo, tuttavia, una serie di problematiche erano rimaste senza soluzione e una serie di iniziative commerciali da parte degli operatori hanno condotto a prassi, di adozione internazionale, che riducevano la normativa esistente a un mezzo di tutela anacronistico.

La perdurante ritrosia dell'acquirente medio era ed è probabilmente ancora dovuta a una scarsa e/o difficilmente comprensibile informazione circa i contenuti dei contratti di multiproprietà, nonché alla presenza sul mercato di formule ibride - a metà strada tra il pacchetto vacanze e la multiproprietà - che certamente non contribuiscono a fare chiarezza e inducono a diffidare.²

Si è sentita, dunque, l'esigenza di estendere la tutela a contratti di durata inferiore (un anno rispetto ai tre anni previsti), a nuove tipologie di contratto (quelli per le vacanze di lungo termine, di scambio, di rivendita ecc.) e a nuovi beni (chiatte, roulotte e navi da crociera).

In questo contesto è nata la Direttiva 122/2008, che avrebbe dovuto essere recepita nel nostro Paese entro il 23 febbraio 2011 e che ha visto la luce dopo una serie di consultazioni solo a giugno con l'emanazione del D.Lgs. 79/2011³ finalizzato a introdurre nel nostro ordinamento il cosiddetto "Codice del Turismo" e a sostituire il titolo IV, Capo I del Codice del Consumo con riferimento ai «*Contratti di multiproprietà, contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio*».

Il recepimento della nuova direttiva rafforza il diritto dei consumatori ampliando l'ambito dei contratti a cui le tutele sono applicabili, elevando a 14

² Si legge, infatti, nel primo considerando della Direttiva: «Dall'adozione della Direttiva 94/47/Ce del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 ottobre 1994, concernente la tutela dell'acquirente per taluni aspetti dei contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili, il settore della multiproprietà si è sviluppato e nuovi prodotti per le vacanze di tipo analogo hanno fatto la loro comparsa sul mercato. Questi nuovi prodotti per le vacanze e alcune transazioni commerciali connesse con la multiproprietà, come i contratti di rivendita e i contratti di scambio, non rientrano nell'ambito di applicazione della direttiva 94/47/Ce. Inoltre, l'esperienza

acquisita con l'applicazione della direttiva 94/47/Ce ha dimostrato che alcuni aspetti già disciplinati dalla direttiva hanno bisogno di essere aggiornati o chiariti, al fine di prevenire lo sviluppo di prodotti volti a eludere la presente direttiva».

³ Decreto legislativo 23 maggio 2011, n. 79 - Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, a norma dell'articolo 14 della Legge 28 novembre 2005, n. 246, nonché attuazione della Direttiva 2008/122/Ce, relativa ai contratti di multiproprietà, contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio (G.U. n. 129 del 6 giugno 2011 - Suppl. Ordinario n.139).

giorni il termine per l'esercizio del diritto di ripensamento, includendo specifici formulari per agevolare l'offerta delle informazioni e regolare le modalità di esercizio del recesso garantendone la gratuità.

Inoltre, considerando che la stipula di un contratto di multiproprietà spesso rappresenta un complesso negoziale di più ampia portata che include anche la stipula di diverse tipologie di contratti collegati, il D.Lgs. 79/2011 stabilisce che l'eventuale recesso esercitato dal consumatore compporti automaticamente e senza alcuna spesa la risoluzione di tutti i contratti a esso accessori, inclusi quelli di scambio. Garanzia di non poco conto, considerando che spesso i servizi accessori al bene in multiproprietà o alle vacanze a lungo termine sono offerti sulla base di accordi intercorrenti tra l'operatore e soggetti terzi di cui il consumatore non ha conoscenza e che continuavano a produrre effetti per lui pur essendo cessato il contratto principale (per esempio, i servizi di manutenzione, le adesioni a club e buoni vacanze, circuiti di scambio oppure convenzioni privilegiate).

Con il recepimento della nuova direttiva, dunque, viene realizzato un sensibile ampliamento e miglioramento della protezione offerta all'acquirente di multiproprietà dalla precedente direttiva confluita nel Codice del Consumo. Essa, inoltre, si propone di risolvere problemi cronici del settore, legati alla scarsa efficacia dell'apparato di tutela prescritto dalle normative comunitarie e nazionali, all'assenza di strumenti di monitoraggio e certificazione della professionalità delle aziende che operano sul mercato e alla mancanza di adeguate misure sanzionatorie.

Le varie tipologie di multiproprietà

Le principali tipologie di multiproprietà offerte in Italia sono quella immobiliare, quella azionaria e quella alberghiera. Il comune denominatore è l'avvicendamento a tempo indeterminato o a lungo termine, a turno, di più titolari nel godimento di uno o più immobili, per un periodo determinato o determinabile.

Immobiliare, azionaria e alberghiera

La multiproprietà immobiliare consiste nell'acquisto da parte di un singolo di una quota di proprietà indivisa di un'unica unità abitativa unitamente al diritto perpetuo e imprescrittibile dell'uso pieno ed esclusivo della stessa in un periodo predeterminato ogni anno.

La multiproprietà azionaria è caratterizzata dal fatto che l'immobile è di proprietà di una società di capitali all'uopo costituita, il cui capitale sociale si compone di azioni ordinarie e di azioni privilegiate. In questo caso, l'acquirente multiproprietario acquista azioni privilegiate della società che attribuiscono al titolare un diritto di godimento periodico, gratuito od oneroso, su un determinato immobile.

Nella multiproprietà alberghiera, invece, che rappresenta una variante delle prime due tipologie, l'unità immobiliare oggetto del godimento turnario fa parte di un complesso immobiliare gestito come impresa alberghiera, ai cui servizi accedono gli stessi multiproprietari. Normalmente l'impresa alberghiera è affidata a un gestore che si occupa della disponibilità e della manutenzione delle strutture.

Le differenze con il cosiddetto “timesharing”

A differenza della multiproprietà, il *timesharing* (diritto di godimento a tempo parziale di immobili) non prevede l'acquisto della proprietà, ma permette al consumatore di comprare il diritto di occupare un immobile attrezzato e ammobiliato per un soggiorno vacanza, durante un certo periodo dell'anno, spesso in complessi residenziali.

Usualmente il *timesharing*, il cui termine sta a indicare proprio l'acquisto di una “porzione di tempo” da trascorrere in un luogo di vacanza, ha una durata molto lunga, potendo raggiungere anche i 99 anni.

La natura giuridica della multiproprietà immobiliare

Si è dibattuto animatamente in dottrina e giurisprudenza sulla natura della multiproprietà immobiliare, che è l'unica ad attribuire un potere al multiproprietario, senza lo schermo societario o i vincoli di destinazione alberghiera.

Il dibattito nasceva dalla difficoltà incontrata dagli interpreti a inquadrare il fenomeno in uno degli schemi previsti dal Codice civile in tema di diritti reali. Il bivio che si poneva all'interprete era se attribuire alla multiproprietà la natura di un diritto reale atipico,⁴ oppure riconoscerle la natura di comunione.⁵

Il legislatore, tuttavia, anche se ha dedicato pochi articoli alla disciplina del fenomeno della multiproprietà, ha offerto forse involontariamente un elemento di forte innovazione nel dibattito relativo alla sua controversa natura.

Gli enunciati normativi inseriti nell'ambito del Codice del Consumo sembrano vanificare tanto la questione relativa alla natura personale o reale del diritto, quanto quella (in quest'ultima ipotesi) della sua atipicità. Al già citato art. 69 il legislatore ha definito il contratto di multiproprietà come l'accordo con il quale si acquisisce un diritto di godimento (un diritto reale) su uno o più alloggi per il pernottamento per più di un periodo di occupazione. Con ciò fugando ogni dubbio circa la possibilità di attribuire al diritto carattere reale e rinviando agli schemi previsti dal Codice civile per il relativo inquadramento.

⁴ Nel nostro ordinamento i diritti reali rappresentano il “diritto su una cosa”, su una res (da qui il nome) e sono costituiti dal diritto di proprietà, di superficie, enfiteusi, usufrutto, uso e abitazione, servitù prediali. I diritti reali sono a numero

chiuso, ciò vuol dire che sono solo quelli previsti dalla legge.

⁵ Ai sensi dell'articolo 1100 del Codice civile si ha “comunione” quando «la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone [...]».

Ma qual è il modello di diritto reale al quale ricondurre la multiproprietà?

L'opzione interpretativa maggiormente diffusa è quella secondo la quale la multiproprietà rappresenterebbe una forma di comunione, seppure *sui generis*. A questo orientamento ha aderito anche la Corte di cassazione che, pure senza approfondire l'argomento, nel rigettare l'accusa di indeterminatezza dell'oggetto di un contratto preliminare di multiproprietà, che attribuiva il diritto turnario su una quota dell'immobile senza identificare la quota stessa, con una recente sentenza⁶ ha statuito che: «*Il fenomeno (della multiproprietà) è stato comunemente ricostruito in dottrina in termini di trasferimento, da parte del soggetto proprietario di un determinato complesso immobiliare, di una quota di comproprietà di una stessa unità immobiliare compresa in tale complesso a ogni singolo acquirente con il vincolo perpetuo di uso turnario tra i vari acquirenti in periodi predeterminati e ciclici con vincolo di immodificabilità della destinazione e di indivisibilità della cosa. È stato poi evidenziato, alla luce dei diversi schemi negoziali attraverso cui la multiproprietà viene disciplinata nella prassi, un riferimento costante alla comunione e, limitatamente alle parti e ai servizi in comune a tutti i multiproprietari, al condominio*». E per fugare ogni dubbio la Suprema Corte aggiunge ancora: «*Non appaiono invece appaganti (omissis) l'orientamento che riconduce il fenomeno in esame a un atto di autonomia privata diretto a costituire un nuovo diritto reale in quanto in evidente contrasto con il principio vigente nel nostro ordinamento dove il diritto di proprietà è disciplinato come perpetuo, il carattere turnario del godimento non dà luogo a una proprietà limitata nel tempo ma semmai ciclica*».

La Corte di cassazione, quindi, prende esplicita posizione circa la natura della multiproprietà reale, riconducendola agli schemi della comunione e, limitatamente alle parti e ai servizi comuni, al condominio.

Il ragionamento muove principalmente, come abbiamo letto, dal riferimento a prassi negoziali e interpretative, peraltro discusse, e si fonda sul principio del numero chiuso dei diritti reali presente nel nostro ordinamento, in forza del quale la Corte respinge l'orientamento giurisprudenziale che qualifica la multiproprietà in termini di diritto reale atipico.⁷

Infine, la Suprema Corte basa il suo giudizio sull'inammissibilità di forme di "proprietà temporanea" nel nostro ordinamento che disciplina il diritto di proprietà esclusivamente come perpetuo.

⁶ Cassazione, Sez.II, n. 6352 del 16 marzo 2010.

⁷ «La tesi accolta dalla Supr. Corte - che trova riscontro in opinioni dottrinali (Calliano, La multiproprietà, 237, infra, sez. IV) e in alcuni precedenti di merito (Trib. Bolzano, 14.2.2000; Trib. Napoli, 21.3.1989, infra, sez. III) - ammette che la multiproprietà immobiliare sia regolata da un "regolamento di comunione", predisposto dal venditore e allegato ai singoli atti di acquisto, onde disciplinare i rapporti tra i multiproprietari della medesima unità abitativa, e da un "regolamento di condominio", disciplinante diritti e obblighi circa le parti e i servizi comuni. Il regolamento di comunione impone

al bene comune il vincolo di destinazione residenziale e attribuisce a ciascun multiproprietario, in ragione della sua quota millesimale, il diritto di utilizzazione diretta, perpetua, turnaria ed esclusiva di un'unità abitativa per un periodo determinato e ricorrente ogni anno. Il regolamento di comunione stabilisce anche l'indivisibilità perpetua, o di lunga durata, dei beni comuni in forza dell'art. 1112 cod. civ.» E. Canali, Nullità del preliminare di multiproprietà senza l'indicazione in millesimi della quota di comproprietà dell'unità immobiliare. *Nuova Giur. Civ.*, 2010, 10, 1070.

Tuttavia, come evidenziato dalle pronunce intervenute in materia, la tutela del consumatore, sebbene incentrata sugli obblighi di informazione cui è tenuto il professionista (argomento che costituisce un caposaldo anche nella nuova Direttiva 2008/122) lascia trasparire un'attenzione al rapporto individuale tra il venditore e l'acquirente nell'offerta del bene, nell'erogazione dei servizi e perfino nella difficilissima fase della cessione del diritto acquistato, che mettono in luce piuttosto la totale indipendenza ed esclusività di ogni rapporto rispetto agli altri. Peraltro, normalmente i multiproprietari non vengono mai in contatto gli uni con gli altri, avendo come unico referente il venditore e l'ente di gestione; circostanza, questa, che difficilmente si sposa con una visione di bene "comune".

La nuova direttiva e le tutele per il consumatore

La natura dei prodotti e delle pratiche commerciali relative alla multiproprietà, ai prodotti per le vacanze di lungo termine, alla rivendita e allo scambio ha spinto il legislatore comunitario ad adottare «*disposizioni più dettagliate e specifiche riguardo agli obblighi di informazione e alle iniziative di vendita*» (nono considerando della direttiva). Il legislatore comunitario, in una formulazione mutuata nel nostro ordinamento, ha incentrato l'attenzione sulla fase precontrattuale, disciplinando nel dettaglio le informazioni da fornire prima della stipula del contratto, la lingua da utilizzare, il diritto di recesso e il divieto di acconti. Ma andiamo a esaminare con ordine le tutele previste.

L'ambito di applicazione

Lo scopo dichiarato della nuova direttiva è «*contribuire al corretto funzionamento del mercato interno e conseguire un elevato livello di tutela dei consumatori mediante il ravvicinamento delle disposizioni legislative, regolamentari e amministrative degli Stati membri per quanto riguarda taluni aspetti della commercializzazione, vendita e rivendita di multiproprietà e di prodotti per le vacanze di lungo termine nonché ai contratti di scambio*» (articolo 1).

Per raggiungere questo scopo il legislatore comunitario definisce le tipologie contrattuali che devono intendersi regolate dalla direttiva stessa. La definizione è ripresa integralmente dal D.Lgs. 79/2011:

- *Contratto di multiproprietà*. Un contratto di durata superiore a un anno tramite il quale un consumatore acquisisce a titolo oneroso il diritto di godimento su uno o più alloggi per il pernottamento per più di un periodo di occupazione.

- *Contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine.* Un contratto di durata superiore a un anno ai sensi del quale un consumatore acquisisce a titolo oneroso essenzialmente il diritto di ottenere sconti o altri vantaggi relativamente a un alloggio, separatamente o unitamente al viaggio o ad altri servizi.
- *Contratto di rivendita.* Un contratto ai sensi del quale un operatore assiste a titolo oneroso un consumatore nella vendita o nell'acquisto di una multiproprietà o di un prodotto per le vacanze di lungo termine.
- *Contratto di scambio.* Un contratto ai sensi del quale un consumatore partecipa a titolo oneroso a un sistema di scambio che gli consente l'accesso all'alloggio per il pernottamento o ad altri servizi in cambio della concessione ad altri dell'accesso temporaneo ai vantaggi che risultano dai diritti derivanti dal suo contratto di multiproprietà.

Rispetto a quella precedente, la nuova direttiva recepita dal D.Lgs. 79/2011 amplia il novero dei contratti in relazione ai quali il consumatore (definito come «qualsiasi persona fisica che agisca a fini che non rientrano nella sua attività commerciale, industriale, artigianale o professionale») riceve adeguata tutela, disciplinando anche i contratti inferiori a tre anni, includendo i contratti che attribuiscono diritti di godimento sui beni mobili (chiatte, roulotte e navi da crociera); i contratti di offerta di punti vacanza, il *timesharing*, la rivendita delle quote e i circuiti di scambio. Tipologie di contratto queste che si sono diffuse nella prassi commerciale degli ultimi anni, probabilmente più delle formule di multiproprietà originaria.

La pubblicità e le informazioni precontrattuali

Per ostacolare pratiche commerciali scorrette o aggressive, il D.Lgs. 79/2011 interviene precisando che l'offerta di un contratto contemplato deve avvenire evidenziando chiaramente lo scopo commerciale e la natura dell'evento, in modo che il consumatore percepisca immediatamente di essere il destinatario di un'offerta commerciale. Non solo, spinto dalla necessità di bloccare determinate prassi commerciali, il legislatore si spinge fino a precisare che l'offerta di una multiproprietà o di una vacanza a lungo termine non deve essere presentata come fosse un investimento.

Al consumatore, inoltre, è garantita la conoscenza in dettaglio delle condizioni contrattuali che lo impegneranno in caso di stipula del contratto. Il professionista, infatti, deve fornire gratuitamente al consumatore in maniera chiara, comprensibile e dettagliata, su supporto cartaceo o altro supporto durevole facilmente accessibile,⁸ informazioni accurate e sufficienti, utilizzando i formulari informativi predisposti per ogni tipologia di contratto. Queste informazioni devono essere redatte nella lin-

⁸ Il D.Lgs. 79/2011 definisce «supporto durevole: qualsiasi strumento che permetta al consumatore o all'operatore di memorizzare informazioni a lui personalmente dirette in modo che possano essere uti-

lizzate per riferimento futuro per un periodo di tempo adeguato ai fini cui sono destinate le informazioni e che consenta la riproduzione immutata delle informazioni memorizzate».

gua o nelle lingue dello Stato membro in cui risiede il consumatore oppure, a sua scelta, in quella/e dello Stato membro di cui ha la cittadinanza, purché si tratti di una lingua ufficiale dell'Unione europea.

Salvo diverso accordo tra le parti del contratto o circostanze eccezionali e imprevedibili, le informazioni precontrattuali sono parte integrante del contratto e non possono essere modificate. Eventuali modifiche, dovranno dunque essere comunicate al consumatore e rese accessibili prima della conclusione del contratto.

Requisiti del contratto

Il contratto, a pena di nullità, deve avere necessariamente forma scritta, deve essere consegnato su carta o su altro supporto durevole e deve essere redatto, a scelta del consumatore, nella lingua o in una delle lingue dello Stato membro in cui il consumatore risiede oppure di cui è cittadino, purché si tratti di una lingua ufficiale dell'Unione europea.

Nel contratto devono essere inclusi obbligatoriamente tutti gli elementi contenuti nel formulario informativo, con l'aggiunta dell'identità, del luogo di residenza e la firma di ciascuna parte contrattuale, nonché la data e il luogo di conclusione del contratto stesso.

Per dare maggiore enfasi all'esistenza del diritto di recesso (diritto di ripensamento o *ius poenitendi*), la nuova normativa impone che l'operatore attiri l'attenzione dell'acquirente, prima della stipula del contratto, sull'esistenza del diritto di recesso, sulla durata del relativo periodo e sul divieto, come si avrà modo di chiarire meglio in seguito, di pagare acconti (di qualsivoglia natura) durante detto periodo. Le rispettive clausole devono essere firmate separatamente dal consumatore.

Il diritto di recedere dal contratto

Tra le novità di maggior rilievo si segnala l'allungamento del termine per esercitare il diritto di ripensamento da parte del consumatore. Il D.Lgs. 79/2011, infatti, impone che sia concesso al consumatore un periodo di 14 giorni naturali e consecutivi (rispetto ai dieci attualmente previsti dal Codice del Consumo) per recedere, dichiarando di voler sciogliere il contratto senza necessità di motivare la scelta. Il periodo di recesso si calcola dal giorno della conclusione del contratto o di qualsiasi contratto preliminare vincolante, ovvero dal giorno in cui il consumatore riceve il contratto o qualsiasi contratto preliminare vincolante, se posteriore alla data della conclusione dell'accordo stesso.

Per dare maggiore risalto all'argomento, la normativa prevede che il contratto includa un formulario specifico per il diritto di recesso nel quale siano

indicati dall'offerente i termini di decorrenza e di durata, gli indirizzi e le modalità con cui esercitare il proprio diritto. In questo modo, il consumatore, reso edotto prima della stipula del contratto dell'esistenza del diritto di ripensamento, dovrebbe disporre di tutte le informazioni necessarie per esercitare validamente il recesso. Ove il formulario di recesso non sia stato compilato e consegnato al consumatore per iscritto, su carta o su altro supporto durevole, il periodo di recesso si considera scaduto decorsi un anno e 14 giorni. Ove invece il consumatore non riceva le informazioni dovute, con le modalità richieste, il diritto di recesso si considera scaduto entro tre mesi e 14 giorni.

L'esercizio del diritto di recesso non impone alcun onere economico in capo al cliente, né alcun versamento è dovuto per eventuali servizi resi prima del recesso.

Il divieto di pagare acconti

Il nuovo articolo 75 del Codice del Consumo, in linea con la direttiva, prevede il divieto di imporre al consumatore *«qualunque versamento di denaro a titolo di acconto, prestazione di garanzie, accantonamento di denaro sotto forma di deposito bancario, il riconoscimento esplicito di debito od ogni altro onere da parte di un consumatore a favore dell'operatore o di un terzo prima della fine del periodo di recesso»*. Questa previsione, volta a scoraggiare tecniche aggressive e tutelare il cliente dalla perdita di denaro in caso di insolvenza della controparte, non rappresenta in sé una novità, essendo il divieto già presente nel Codice del Consumo; tuttavia, nella nuova formulazione il divieto viene ampliato con una formulazione che ricomprende ogni richiesta esplicita o implicita di danaro prima che la vendita abbia effettivamente luogo o che sia posto fine in altro modo al contratto di rivendita.

Restando in tema di pagamenti, il D.Lgs. 79/2011 prevede che per i contratti relativi a prodotti per le vacanze di lungo termine il pagamento sia effettuato secondo scadenze scaglionate, che il prezzo possa essere adeguato in accordo ai sistemi di indicizzazione previsti dalla legge, e che a *«partire dal secondo pagamento rateale, il consumatore può porre fine al contratto senza incorrere in penali dando preavviso all'operatore entro 14 giorni, naturali e consecutivi, dalla ricezione della richiesta di pagamento per ciascuna rata»*.

Inoltre, novità rispetto alla direttiva, il D.Lgs. 79/2011 mantiene l'obbligo per il professionista che offra contratti di multiproprietà e che abbia determinate caratteristiche di prestare fideiussione bancaria a garanzia della corretta esecuzione del contratto o dei lavori di costruzione in caso di vendita della multiproprietà in corso di costruzione.

Il destino dei contratti accessori e i circuiti di scambio

Altro importante capitolo a tutela del consumatore è sancito dall'articolo 77 del Codice del Consumo che, colmando in questo modo una lacuna della precedente normativa,⁹ 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 comporti automaticamente e senza alcuna spesa per il consumatore la risoluzione di tutti i contratti accessori¹⁰ e dell'eventuale contratto di scambio.

Inoltre, fatte salve le disposizioni in materia di credito ai consumatori,¹¹ l'articolo 77 comma 2 del Codice del Consumo prevede che «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».

Attraverso la stipula dei contratti di scambio, il cliente fruisce della possibilità di scambiare il periodo di uso del bene immobile in multiproprietà con quello di altri multiproprietari, aderendo a circuiti nazionali e internazionali che, a fronte di un corrispettivo, organizzano gli scambi.

Questi ultimi normalmente vengono effettuati tra contratti omogenei, tenendo in considerazione le caratteristiche dell'alloggio, i periodi di assegnazione e la durata.

I codici di condotta e i ricorsi extragiudiziali

La nuova direttiva incoraggia l'elaborazione a livello comunitario, da parte di organizzazioni e associazioni professionali, di un codice di condotta inteso come «un accordo o un insieme di regole che non è imposto dalle disposizioni legislative, regolamentari o amministrative di uno Stato membro e che definisce il comportamento degli operatori che si impegnano a rispettare tale codice in

⁹ Spesso rilevata nelle pronunce dei giudici che si sono trovati a derimere controversie in materia. Tra tutte, Trib. Firenze Sent., 31/07/2009: «La circostanza che il contratto di vendita di certificato associativo di c.d. multiproprietà e il contratto di finanziamento siano stati stipulati tra soggetti diversi non è di ostacolo a configurare un collegamento negoziale tra i due negozi quando risulti che gli stessi sono collegati da un nesso teleologico e dal comune intento delle parti di perseguire, oltre all'effetto tipico di ognuno di essi, anche un ulteriore risultato concreto derivante dal collegamento, in modo che i rapporti si pongono in rapporto di reciproca dipendenza e le vicende dell'uno si ripercuotono sull'altro».

¹⁰ Per "contratto accessorio" si intende un contratto ai sensi del quale il consumatore acquista servizi connessi a un contratto di multiproprietà o a un contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine

e forniti dall'operatore o da un terzo sulla base di un accordo tra il terzo e l'operatore (art. 69 Codice del Consumo).

¹¹ A questo proposito si segnala che l'articolo 125-quinquies del Testo unico bancario (D.Lgs. 385/1993) prevede che in caso di inadempimento del fornitore, nei contratti di credito collegati, il consumatore ha diritto alla risoluzione del contratto di credito, se con riferimento al contratto di fornitura di beni o servizi l'inadempimento non ha «scarsa importanza [...], avuto riguardo all'interesse dell'altra» (rinvio all'art. 1455 Codice civile). La risoluzione del contratto di finanziamento implica l'obbligo del finanziatore di rimborsare al consumatore le rate pagate, nonché ogni altro onere eventualmente applicato. La risoluzione del contratto di credito non comporta l'obbligo del consumatore di rimborsare al finanziatore l'importo che questi abbia già versato al fornitore dei beni o dei servizi.

relazione a una o più pratiche commerciali o a uno o più settori d'attività specifici» (articolo 2). In parziale adozione di questo invito il D.Lgs. 79/2011 offre all'operatore la "possibilità di adottare codici di condotta" come disciplinati dal Codice del Consumo.

Per garantire l'accesso effettivo dei consumatori alla giustizia, la direttiva invitava gli Stati membri a incoraggiare l'elaborazione di procedure adeguate ed efficaci di reclamo nonché di procedure di ricorso stragiudiziale per la risoluzione delle controversie e agevolare operatori e organizzazioni professionali nella diffusione dell'esistenza di tali procedure. In linea con questa previsione, il nuovo articolo 80 del Codice del Consumo introduce la facoltà per il consumatore di ricorrere alla procedura di mediazione per la risoluzione delle controversie di cui al D.Lgs. 28/2010.

Legge applicabile

In relazione alla legge applicabile al contratto, l'art. 78 comma 3 del D.Lgs. 79/2011 prescrive che se le parti scelgono di applicare una legislazione diversa da quella italiana, all'acquirente devono comunque essere riconosciute le condizioni di tutela previste dal Codice del Consumo.

Sanzioni

A conferire maggiore efficacia alla tutela approntata con la nuova normativa, il D.Lgs. 79/2011 prevede che, in caso di violazione delle tutele imposte agli operatori del settore, oltre ai casi in cui il fatto costituisca reato, dispone sanzioni amministrative pecuniarie da un minimo di 1.000 euro a a 5.000 euro, con la possibilità di disporre nei confronti dell'operatore la sospensione dall'attività da 30 giorni a 6 mesi.

Riferimenti bibliografici

- Battistella, L., "La multiproprietà e le nuove tutele dei consumatori nel settore delle vacanze", *Immobili e Proprietà*, 12/2007, Ipsoa, 2007.
- Battistella, L., Trommacco, F., "Multiproprietà: tutela dei consumatori e implicazioni di diritto tavolare" (21/12/2010) www.altalex.com
- Bigi, E., "Approvata una nuova direttiva volta ad accrescere fiducia e sicurezza per i consumatori", *Quotidiano Legale*, 11/11/2008, Cedam, 2008.
- Caleo, O., "Diritto di recesso, divieto di acconti e prospettive applicative nella Dir. 2008/122/Ce in materia di contratti di multiproprietà", *Obbligazioni e Contratti*, n. 11/2009, Utet Giuridica, 2010.

- Caleo, O., "Finalità, ambito applicativo e obblighi informativi nella Dir. 2008/122/Ce in materia di contratti di multiproprietà", *Obbligazioni e Contratti*, n. 10/2009, Utet Giuridica.
- Caleo, O., "Recepimento di direttive comunitarie in materia contrattuale e concorso di competenze tra Stato e Regioni", *Obbligazioni e Contratti*, n. 1/2010, Utet Giuridica, 2010.
- Canali, E., "Nullità del preliminare di multiproprietà senza l'indicazione in millesimi della quota di comproprietà dell'unità immobiliare", *La Nuova Giurisprudenza Civile Commentata*, n.10/2010.
- Galasso, R., "L'oggetto della multiproprietà e la disciplina del contratto, nota alla sentenza Cass. Civ. II Sez. 16 marzo 2010", n. 6352, *Giurisprudenza Italiana*, gennaio 2011, Diritto Civile, Utet Giuridica, 2011.
- Parzani, M., "La clausola di recesso a pagamento nei contratti di godimento parziale degli immobili", *Obbligazioni e Contratti*, n. 7/2008, Utet Giuridica, 2008.
- Rossolillo, G., "L'osservatorio comunitario", *Obbligazioni e Contratti*, n. 1/2008, Utet Giuridica, 2008.
- Testa, A., "Tutela dell'acquirente, la nuova direttiva comunitaria in materia di multiproprietà", *Immobili e Proprietà*, n. 5/2009, Ipsosa, 2009.