



LA LIBRERIA ON LINE DEL PROFESSIONISTA

L'estratto che stai visualizzando
è tratto da un volume pubblicato su
ShopWki - La libreria del professionista

[VAI ALLA SCHEDA PRODOTTO](#)

immateriale equiparabile al bene mobile non iscritto in pubblico registro, ai sensi dell'art. 812, c.c.³⁹. Medesima interpretazione è stata espressa in merito alle quote di partecipazione alla società di persone, pertanto ritenute assoggettabili a sequestro giudiziario⁴⁰. È stato inoltre considerato bene mobile il carroponete (gru mobile corrente sui binari), escludendo che la relazione instaurata con i binari possa ritenersi sufficiente ai fini della sua qualificazione come bene immobile⁴¹.

Allo stesso modo si è ritenuto bene mobile i macchinari di una azienda privi di infissione al suolo, escludendosi pertanto l'estensione dell'ipoteca iscritta sui beni immobili in cui erano ospitati⁴².

Anche il mobilio che costituisce l'attrezzatura di un albergo è stato considerato bene mobile⁴³.

GIANNI BALLARANI e
MARCO NAZARENO MIZZAU

Capitolo II

Multiproprietà (dal diritto reale ai contratti standardizzati)

Riferimenti normativi: artt. 812, 832, 1100, 1102, 1111, 1112, 1114, 1116, 1130, 1138, 1346, 2248, 2351 c.c.; L. 29.3.2001, n. 135 (Riforma della legislazione in materia di turismo); D.Lgs. 9.11.1998, n. 427 (Direttiva 1994/47/CE); artt. da 69 a 81 Codice del Consumo, Titolo IV, Capo I (approvato con D.Lgs. 6.9.2005, n. 206); D.Lgs. 23.5.2011, n. 79 (Direttiva 2008/122/CE), Codice del Turismo; D.Lgs. 21.2.2014, n. 21 (Direttiva 2011/83/UE).

Bibliografia: ALPA G., *La multiproprietà nell'esperienza contemporanea*, in ALPA G. (a cura di), Bologna, 1983; ID., *La multiproprietà nell'esperienza italiana*, in *La multiproprietà. Aspetti giuridici della proprietà turnaria e della proprietà turistico-alberghiera*, a cura di ALPA G., Bologna, 1984; ID., *Multiproprietà e vincolo alberghiero. In margine a talune pronunce dei giudici amministrativi regionali*, in *GI*, III, I, 1994, 105; ID., *Nota minima sulla multiproprietà*, in *FI*, 1980, 11, 52; ALPA G., IASIELLO M., *La multiproprietà*, Padova, 1983; BULGARRELLI A., *Contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili: note in tema di tutela dell'acquirente*, in *RN*, 2000, 557; BURDESE A., *Manuale di diritto privato italiano*, Torino, 1974; CALLIANO O., *La multiproprietà*, in *Tratt. Rescigno*, Torino, 1982, 163; ID., voce "Multiproprietà", in *NN.D.I.*, app. 5, Torino, 1984, 155 ss.; CALÒ E., CORDA T.A., in *Vita not.*, 1984, 1939; ID., *La multiproprietà*, Roma, 1984; CAPARELLI P., SILVESTRO P., *Multiproprietà*, in *Diz. Irti*, Milano, 1980, 573; CASCELLA G., *La nuova multiproprietà*, Padova, 2012; CASELLI G., *La multiproprietà. Problemi giuridici*, Milano, 1984; CATERINA R., *I diritti sulle cose limitati nel tempo*, Milano, 2000; CONFORTINI M., voce "Multiproprietà", in *EG*, XX, Roma, 1990; ID., *Multiproprietà*, Padova, 1983; CON-

³⁹ C., 21.10.2009, n. 22361, in *Soc*, 2010, 2, 174, nonché C., 26.5.2000, n. 6957, in *Soc*, 2000, 11, 1331, secondo cui la quota, pur non configurandosi come bene materiale al pari dell'azione, ha tuttavia un valore patrimoniale oggettivo e va perciò configurata come oggetto unitario di diritti e non come un mero diritto di credito, equiparabile al bene mobile non iscritto.

⁴⁰ C., 2.2.2009, n. 2569, in *GI*, 2009, 6, 1372.

⁴¹ A. Perugia, 20.3.2003.

⁴² C., 9.4.1984, n. 2255, in *Fa*, 1984, 1185.

⁴³ C., 15.10.1981, n. 5401, in *MGI*, 1981, 38.

TALDI, in *Gco*, 1996, I, 1529; COTTINO G., *La responsabilità degli intermediari finanziari e il verdetto delle Sezioni unite: chiose, considerazioni e un elogio dei giudici*, in *GI*, 2008, n. 2, 347; DANUSSO M., *Comunione e multiproprietà immobiliare*, in *GI*, 1984, I, 2; DE CUPIS A., *Ancora sulla proprietà turnaria*, in *GI*, 1984, IV, 113; ID., *Nuova postilla sulla proprietà turnaria*, in *GI*, 1984, IV, 293; ID., *Usufrutto*, in *ED*, XLV, Milano, 1992, 1114 ss.; DE MARTINO F., *Proprietà*, in *Comm. Scialoja, Branca, III, Della proprietà*, Bologna-Roma, 1976, 150-151; DE NOVA G., in DE NOVA, GIUGGIOLI, LEO, *La multiproprietà*, Milano, 1999; DRUIDI A.M., *Multiproprietà*, in *CeI*, 1985, 238 ss.; GAGGERO P., *Il frazionamento in multiproprietà di alberghi; orientamenti e prospettive*, in *NGCC*, 1994, II, 103 ss.; GALGANO F., *Diritto civile e commerciale*, I, *Le categorie generali. Le persone. La proprietà*, Padova, 1999, 555 ss.; GAMBARO A., *Appunti sulla proprietà nell'interesse altrui*, in *Trusts*, 2007, 169 ss.; ID., *I diritti reali come categoria ordinante*, in *Trattato dei diritti reali*, vol. I, diretto da Gambaro A., Morello U., 2008, 3-28; ID., *Proprietà in diritto comparato*, in *Digesto civ.*, XV, Torino, 1997, 520; GAZZONI F., *Manuale di diritto privato*, Napoli, 1987; GIORGIANNI M., *Contributo alla teoria dei diritti di godimento su cosa altrui*, Milano, 1940; GIUGGIOLI P.F., *Timesharing e multiproprietà*, Milano, 2003; GRANELLI C., *La multiproprietà o le multiproprietà?*, in *Q*, 1985; ID., *Le cosiddette vendite in multiproprietà – analisi di una prassi commerciale*, in *RDC*, 1979, II, 692; LANZILLO R., *Recensione a U. MORELLO, Multiproprietà e autonomia privata*, in *Q*, 1984, 190 ss.; LEZZA A., SELVAROLO S.G., *Un modello di proprietà: La "multiproprietà"*, in *RGE*, II, 1977, 18; LUPOI M., *Trusts*, 2^a ed., Milano, 2001; MARÈ, in *CorG.*, 1995, 162; MATTEI U., *La proprietà*, in *Tratt. Sacco*, Torino, 2001, 239 ss.; ID., *Proprietà*, in *Digesto civ.*, Torino, 1997, 436; MATTLAND F.W., *L'equità* (traduzione italiana di *Equità. A course of lectures*, Cambridge, 1969), Milano, 31-32; MORELLO U., *Il Diritto di godimento a tempo parziale su beni immobili: le linee di una nuova disciplina*, in *Contratti*, 1999, 60; ID., *Multiproprietà tra autonomia e controllo*, Milano, 1983; ID., *Multiproprietà*, in *Digesto civ.*, Torino, 1994; ID., *Tipicità e numerus clausus dei diritti reali*, in *Trattato dei Diritti Reali*, diretto da Gambaro A., Morello U., I, 2008, 67-212; NATUCCI A., *La tipicità dei diritti reali*, II, Padova, 1985; NICCOLÒ R., voce "Diritto Civile", in *ED*, XII, Milano, 1964; PANDOLFINI P., *La multiproprietà alberghiera*, in *I contratti di multiproprietà*, Milano, 2003, 446-448; PANDOLFINI V., *La multiproprietà alberghiera*, in *I contratti di multiproprietà*, Milano, 2003, 159 ss.; PARODI N., *Multiproprietà*, in *Trattato dei Diritti Reali*, diretto da Gambaro A., Morello U., II, Milano, 2011; PATTI G., *Prodotti finanziari e contratti con i consumatori: una recente pronuncia della Corte di Giustizia a confronto con la securities law americana*, in *Gco*, 2011; PELOSI A.C., *La multiproprietà tra comunione e proprietà temporanea*, in *RDC*, 1983, II, 405; ID., *La proprietà risolubile nella teoria del negozio condizionato*, Milano, 1975; PERFETTI M., *Multiproprietà e comunione: questione ancora aperta*, in *GI*, 1985, IV, 400 ss.; ID., *Multiproprietà e comunione: questione ancora aperta*, in *GI*, IV, 403; PUGLIATTI S., *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano, 1954; REALI A., *Il timesharing via trust: l'esperienza di common law e la realtà di civil law*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da Gambaro A., Morello U., II, Milano, 2011, 523-563; RODOTÀ S., *Proprietà (Diritto vigente)*, in *NN.D.I.*, XIV, Torino, 1957, 125 ss.; SACCO R., *Nullità e annullabilità* (voce), in *Digesto civ.*, XII, Torino, 1995, 293; SALVI C., *Il contenuto del diritto di proprietà*, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 1994, 55 ss.; SANGIORGI S., *Multiproprietà immobiliare e funzione del contratto*, Napoli, 1983; SANTORO PASSARELLI F., *Multiproprietà e comproprietà*, in *RTDPC*, 1984, 24; ID., *Proprietà*, in *Enc. del novecento*, V, 1981, 660; TASSONI G., *I diritti a tempo parziale su beni immobili*, Padova, 1999; ID., *Multiproprietà*, in *RDC*, 1988, II, 477; TONDO S., *La multiproprietà alberghiera*, in *Mondo giur.*, 1983; ID., *Multiproprietà e funzione alberghiera*, in *RN*, 1984, 839; TRABUCCHI A., *Istituzioni di diritto civile*, Padova; TRAPANI G., *La nuova multi-*

proprietà – prime note (Studio n. 425/2011/C – Consiglio Nazionale del Notariato); TRIMARCHI P., *Istituzioni di diritto privato*, Milano, 2003; VILLA G.R., *Contratto e violazione di norme imperative*, Milano, 1993.

Sommario: 1. Le nuove regole. 1.1. Preambolo. Evoluzione della disciplina. 1.2. Il D.Lgs. 23.5.2011, n. 79: le norme e i problemi più rilevanti. 2. Quando si intende costituito un diritto reale (casi e questioni). 2.1. Principi generali. 2.2. Il diritto di godimento turnario su immobili a destinazione residenziale. Il problema della tipizzazione. 2.3. Il diritto di godimento turnario su immobili con destinazione alberghiera o Residenza Turistico Alberghiera (R.T.A.). 2.4. Diritti di godimento turnario con utilizzo di strutture associative o societarie. Effetti obbligatori. Problemi e criticità. 2.5. Diritti di godimento turnario via *trust*. Effetti obbligatori; effetti “quasi” reali. 2.6. Attribuzione di effetti reali al diritto di godimento turnario. 2.7. Il nuovo sistema. Precisioni.

1. Le nuove regole

1.1. Preambolo. Evoluzione della disciplina

La multiproprietà è un'espressione (ormai con significato non riconducibile ad una categoria omogenea¹) che solitamente qualifica i diritti al godimento turnario per più periodi su un determinato immobile. Come è noto, per alcuni anni, fino al 1998 non vi era un quadro specifico normativo (anche se diversi disegni di legge furono discussi in modo abbastanza ampio). La prassi aveva proposto contratti di godimento turnario su immobili, di solito per periodi molto lunghi, e si discuteva quindi se e quando questi diritti potessero qualificarsi come diritti reali².

Dopo, vi sono state due diverse regolamentazioni.

i. La prima regolamentazione inizia dal D.Lgs. 9.11.1998, n. 427 che disciplina i contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili, attuando le linee guida indicate dalla Direttiva 1994/47 CE (la prima direttiva).

Il testo confluisce quindi, con poche modi-

fiche nel capitolo I del Codice del Consumo approvato con D.Lgs. 6.9.2005, n. 206 sotto la rubrica “Contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento ripartito di beni immobili”³.

Le nuove regole stabilivano soprattutto maggiori tutele per il consumatore: forma scritta *ad substantiam* del contratto, sia preliminare che definitiva; menzione espressa di alcuni punti (forma informativa); obbligo di fidejussione bancaria; attribuzione al consumatore del diritto di recesso; nel periodo concesso dalla legge per il recesso, divieto di ricevere acconti o caparre. Si definiva come contratto di godimento turnario un contratto con un *prezzo globale*, dove si prometteva di trasferire o si trasferivano diritti reali o altri diritti aventi ad oggetto il godimento di beni immobili, per almeno tre anni, e per un periodo determinato o determinabile dell'anno, non inferiore ad una settimana.

Il termine “multiproprietà” era riservato esclusivamente al trasferimento di diritti reali (e la richiesta di un “prezzo globale” escludeva quasi tutte le locazioni)⁴.

ii. La seconda regolamentazione è stata atti-

¹ Cfr. ALPA G., *La multiproprietà nell'esperienza contemporanea*, in Autori Vari, Bologna, 1893, 1 ss.; TASSONI G., *I diritti a tempo parziale su beni immobili*, Padova, 1999, 4 ss.; Id., *Multiproprietà*, in RDC, 1988, II, 477.

² Cfr., per tutti MORELLO U., *Multiproprietà*, in *Digesto civ.*, Torino, 1994, 492 ss.

³ Per le analisi di queste norme mi permetto di rinviare al mio lavoro, *Multiproprietà*, in *Trattato dei Diritti Reali*, diretto da Gambaro A., Morello U., Vol. II, Milano, 2011, 476 ss.

⁴ Cfr. PARODI N., *Multiproprietà*, cit., 476 ss.

vata senza sostanziali variazioni, in esecuzione della più recente Direttiva CE (n. 122/2008) in materia di multiproprietà (seconda direttiva) dal D.Lgs. 23.5.2011, n. 79⁵ (terzo periodo). Le nuove regole hanno modificato in modo significativo il precedente sistema (artt. 69-81 del c. cons.)⁶. Il quadro normativo così modificato non ha subito cambiamenti sostanziali per effetto dell'approvazione del T.U. del Turismo⁷, né modifiche specifiche con l'entrata in vigore del D.Lgs. 21.2.2014, n. 21 che, in attuazione della direttiva UE 2011/83, ha introdotto modifiche agli artt. 45-67 del c. cons. (contratti a distanza e contratti conclusi fuori dai locali commerciali). Queste modifiche possono avere tuttavia introdotto nuovi principi di "sistema", con particolare riferimento ai contratti conclusi fuori dai locali commerciali da operatori, applicandoli anche al settore della multiproprietà⁸.

Un punto deve essere subito chiarito. Le nuove norme (la seconda regolamentazione) hanno disciplinato, come si vedrà, la contrattazione tra operatori/professionisti (art. 3, 1° co., lett. C, c. cons.), con regole precise soprattutto in merito alla pubblicità (art. 70 c. cons.); alle informazioni contrattuali (art. 71 c. cons.); ai requisiti del contratto (art. 72 c. cons.); al diritto di recesso e alle sue modalità di esecuzione (artt. 73 e 74 c. cons.); al divieto di acconti (art. 75 c. cons.); ai contratti accessori (art. 77 c. cons.); alle tutele amministrative e giudiziali (art. 79 c. cons.). È rimasta invariata la vecchia norma sull'obbligo di fidejussione (art. 72 *bis* c. cons.).

Ora, queste nuove norme operano in modo molto forte sulla trasparenza della pubblicità; sulla standardizzazione delle informazioni e dei contratti (art. 72 c. cons.: requisiti del contratto) e stabiliscono regole non derogabili a tutela del consumatore di qualunque nazionalità, segnatamente in relazione al diritto di recesso, al divieto di acconti; all'obbligo di fidejussioni. Tuttavia, contengono una definizione del contratto di multiproprietà così ampia che si applica ormai a qualsiasi forma di godimento turistico (diritto di godimento per più di un periodo di occupazione: art. 69, lett. A, c. cons.) e non si occupano di qualificare il tipo di diritto che si trasferisce (diritto reale o meno), conservando peraltro il termine "contratto di multiproprietà". Non entrano quindi nelle problematiche proprie dei singoli paesi (dato che la disciplina degli effetti reali è certamente di diritto interno)⁹. È definitivamente stabilito che il termine "multiproprietà" può non riferirsi affatto al trasferimento di diritti reali, ma concerne il trasferimento di *qualsiasi* diritto di godimento, reale o meno. Questa attitudine relativistica è probabilmente giustificata dal fatto che le problematiche concernenti la qualificazione di un diritto come "diritto reale", sono molto diverse nei sistemi di *common law* rispetto ai sistemi di *civil law*. Inoltre, negli stessi sistemi di *civil law* vi sono tendenze abbastanza chiare a riconoscere il carattere reale della multiproprietà al concorrere di determinate circostanze¹⁰. Questo accade chiaramente nel nostro paese, così come in Spagna. In Francia si nega invece da tempo che la multiproprietà possa avere

⁵ Attuata prima in Francia: cfr. PARODI N., *Multiproprietà*, cit., 491 ss.

⁶ È informato e preciso il commento di CASCELLA G., *La nuova multiproprietà*, Padova, 2012, 137 ss.

⁷ Come è noto, gli artt. 69-100 relativi ai "Servizi Turistici" del Codice del Consumo sono stati abrogati e inseriti con modifiche nel Codice del Turismo, approvato dal D.Lgs. 23.5.2011, n. 79.

⁸ Infatti queste regole e principi non sono stati ancora approfonditi in modo specifico.

⁹ Cfr. nt. 12.

¹⁰ Cfr. *infra*, par. 2.1.

carattere reale, specialmente quando si tratta di multiproprietà strutturata¹¹.

È però confermata in ogni caso la giurisdizione esclusiva (e non semplicemente alternativa) del giudice del luogo dove l'immobile si trova, giudice che si ritiene a maggiore conoscenza delle norme che regolano l'uso ed il trasferimento di tali diritti¹². Ciò non toglie che se il contratto prevede esplicitamente altre prestazioni e servizi (ad es. scelta di suites in altri villaggi del medesimo circuito; organizzazione di viaggi ed eventi, ecc.), per corrispettivi molto superiori a quelli del godimento immobiliare questa sproporzione economica possa far ritenere il contratto, nel suo complesso, come non relativo a diritti su immobili questo può comportare una diversa giurisdizione¹³.

Le tutele per le parti non professionali sono poi estese, oltre ai contratti di multiproprietà, ai contratti relativi ad un prodotto per le vacanze a lungo termine; ai contratti di rivendita; ai contratti di scambio (art. 69, lett. b, c e d c. cons.).

Nell'ambito del nostro studio, data la specificità del tema che trattiamo (multiproprietà, diritti di godimento turnario con efficacia reale o meno), ci limiteremo a delineare il contenuto delle nuove regole in grande sintesi (i problemi riguardano ormai materie relative al sistema a tutela dei consumatori). Cercheremo invece di approfondire con maggiore attenzione gli aspetti (certamente di diritto interno) relativi al carattere reale o meno dei diritti trasferiti. È infatti evidente che solo il diritto interno può riconoscere se si tratta di diritti reali o meno. Non trascureremo successivamente i punti più rilevanti in ordine alle

contrattazioni che derivano dalle nuove regole (specialmente quei punti che sono normalmente correlati a contratti di lunga durata che costituiscono diritti reali di godimento turnario)¹⁴. Quindi ci occupiamo, in primo luogo, delle nuove regole, nei loro profili di maggior rilievo. Un maggiore approfondimento dovrà infatti essere effettuato, a nostro avviso, nel quadro dei principi e delle regole del Codice del Consumo (e anche del Codice del Turismo). Svilupperemo invece con maggiore ampiezza i contratti di godimento turnario che possono dar luogo ad un diritto reale, secondo le formule organizzative di maggior rilievo nel nostro paese. Sottolineiamo che lo sviluppo rilevante delle offerte di "prodotti" turistici negli ultimi anni ha comportato certamente un minor interesse per l'acquisto di diritti di multiproprietà di lunga durata (come nel ventennio 1980/2000). Ciò è avvenuto anche per le difficoltà ad assicurare i servizi necessari al godimento turnario nei periodi stabiliti (specialmente nella multiproprietà alberghiera) e per l'eccessiva rigidità che periodi di godimento turnario con effetti reali e protratti per lungo tempo (30 o più anni) possono comportare. Rivela anche l'assenza di un mercato tale da assicurare con prontezza eventuali rivendite e la tendenza dei consumatori a non impegnare somme importanti per vacanze legate ad un'unica struttura. Questi fattori, nel loro insieme, non hanno consentito alla multiproprietà di essere proposta in modo efficace come un'alternativa all'acquisto di una seconda casa in proprietà esclusiva o un modo di organizzare vacanze idoneo a coprire lunghi periodi, con spese più conte-

¹¹ Cfr. MORELLO U., *Tipicità e numerus clausus dei diritti reali*, in *Trattato dei Diritti Reali*, vol. I, cit., 183-184.

¹² Cfr. in particolare C., S.U., 18.6.2010, n. 14702, in *RIPP*, 2011, 426.

¹³ Cfr. CGCE, 22.4.1999, *Travel Vac*, C-423/97 citata dalla stessa C., S.U., 18.6.2010 (citata *supra*, nt. 12).

¹⁴ Senza tralasciare il rilievo che il diritto di recesso o il divieto di accordi ha nei contratti preliminari che normalmente precedono i contratti definitivi che trasferiscono diritti reali.

nute¹⁵. Sottolineiamo anche che il mutamento del quadro normativo che abbiamo indicato (primo periodo fino al 1997; secondo periodo dal 1997 al 2011; terzo periodo, attuale) ha posto (e porrà ancora in seguito) problemi di valutazione delle norme applicabili ad operazioni che siano state poste in essere nei diversi periodi. Ad esempio, e senza alcuna pretesa di completezza, una multiproprietà costituita nel primo o nel secondo periodo e “venduta” come diritto reale, può comportare problemi di invalidità o di nullità, se non è specificata espressamente la quota di comproprietà venduta ed i millesimi di riferimento sull’immobile e non sono indicati con chiarezza i periodi di godimento turnario¹⁶.

Infatti, nel periodo 1997/2011 (ed anche sostanzialmente nel secondo periodo) i contratti che utilizzavano il termine “multiproprietà” dovevano necessariamente avere ad oggetto il trasferimento di un diritto reale (art. 72 vecchio testo in vigore dal 1997 al 2011) e dovevano quindi specificare con chiarezza il complesso immobiliare in oggetto, la quota di comproprietà trasferita sull’immobile (millesimi), la descrizione dell’unità oggetto del godimento turnario, il periodo specifico di godimento turnario (non inferiore ad almeno una settimana, *ex art.* 69 vecchio testo).

Mancando queste caratteristiche e queste indicazioni, il diritto trasferito non era qualificabile come multiproprietà con effetto

reale e il contratto poteva ritenersi nullo, sia perché potevano mancare elementi essenziali previsti dalla legge, sia perché l’oggetto del contratto (che deve produrre l’effetto reale) poteva non essere determinato o determinabile¹⁷.

Inoltre poteva anche ravvisarsi un dolo del venditore che, non chiarendo termini essenziali del contratto, induceva l’acquirente a concludere un’operazione nella (falsa) aspettativa di aver acquistato un diritto reale di multiproprietà¹⁸. Queste regole potevano trovare già applicazione anche nel primo periodo (fino al 1997). Infatti la mancata indicazione degli elementi essenziali per potersi dire costituito un diritto reale, insieme alla dichiarazione espressa di voler trasferire un diritto reale (o anche, semplicemente, l’utilizzo stesso di termini come “multiproprietà” o la lunga durata del diritto di godimento turnario) consentiva di ritenere che l’oggetto del diritto trasferito fosse un diritto *reale* di multiproprietà, con la necessità di specificare con chiarezza tutti gli elementi essenziali, perché l’effetto reale si potesse produrre¹⁹.

Oggi il quadro di riferimento è cambiato: possono stipularsi contratti di multiproprietà (per periodi anche brevi: più di un anno) che non producono alcun effetto reale e fanno riferimento a periodi non esattamente determinati (es.: una settimana di luglio; una di luglio e una di dicembre a scelta dell’acquirente, ecc.). Eventuali criti-

¹⁵ Soprattutto qualora l’immobile oggetto del godimento turnario sia di dimensioni notevoli ed i periodi numerosi e brevi, il godimento turnario tende a confondersi con una sorta di *bonus* alberghiero, essendo il costo dei servizi molto alto.

¹⁶ Cfr. C., 16.3.2010, n. 6352, in *RN*, 2011, 635 ss. e in *FI*, 2010, I, 2761.

¹⁷ Vd. su questo punto C., 16.3.2010, n. 6352, cit.; cfr. anche CASCELLA G., *La nuova Multiproprietà*, cit., 175 ss. dove sono citati anche altri precedenti (T. Bologna, 13.9.2010, in *Banca dati pluris - cedam.utetgiuridica.it*; T. Reggio Emilia, 25.1.2011, in *FI*, 2011, I, 3151 ed anche T. Pordenone, 14.1.2010, in *Banca dati pluris - cedam.utetgiuridica.it*).

¹⁸ Cfr. su questo punto C., 8.4.2014 n. 8146. Cfr. le sentenze citate da CASCELLA, *op. cit.*, 164 ss. e in particolare T. Milano, 5.10.2010, n. 11373, in *Banca dati pluris - cedam.utetgiuridica.it* (<http://www.iuexplorer.it/Giuriprudenza/Sentenze>).

¹⁹ Cfr. DE NOVA G., in DE NOVA, GIUGGIOLI, LEO, *La Multiproprietà*, Milano, 1999, 7 ss.; MORELLO U., *Il Diritto di godimento a tempo parziale su beni immobili: le linee di una nuova disciplina*, in *Contr.*, 1999, 60.

cià (nullità per indeterminabilità dell'oggetto; annullamento per dolo) hanno quindi bisogno di dichiarazioni espresse (o di comportamenti univoci) da parte del venditore da cui possa desumersi la chiara intenzione di trasferire un diritto reale. Nei precedenti periodi questo carattere era invece chiaramente implicito, al verificarsi di determinate circostanze obbiettive (lungo periodo di tempo; godimento di almeno una settimana all'anno; identificazione precisa dell'immobile o della camera o suite sulla quale doveva esercitarsi il godimento turnario).

Altri problemi delicati riguardano la nullità dei contratti (preliminare e definitivo) che può essere affermata in modi diversi nel primo periodo, nel secondo e nel terzo, dando luogo a problemi non certo facili da risolvere, anche per l'opponibilità della nullità ai terzi acquirenti salvo ovviamente solo i principi della pubblicità sanante per le domande giudiziali trascritte e l'eventuale prescrizione dell'azione di ripetizione dell'indebito (problemi questi assai delicati e con effetti piuttosto destabilizzanti sulle contrattazioni)²⁰.

1.2. Il D.Lgs. 23.5.2011, n. 79: le norme e i problemi più rilevanti

Ora, in sintesi, le principali regole introdotte dal D.Lgs. 23.5.2011, n. 79, in attuazione della seconda Direttiva Europea 2008/122 CE del 14.1.2009 (GUUE n. L 33 del 3.2.2009). Le nuove regole sono state già

commentate in modo abbastanza ampio anche se mancano ancora studi più approfonditi²¹.

Molto in breve, soprattutto per i profili di nostro interesse (in vista della trattazione in ordine alle caratteristiche che riteniamo debbano sussistere perché la multiproprietà abbia carattere reale)²².

i. Multiproprietà

Innanzitutto il termine "multiproprietà", come si è già detto, perde ogni caratteristica tecnico-giuridica precisa e segnatamente il riferimento al trasferimento di un diritto reale. Le importanti regole di tutela del consumatore previste dagli artt. 69 ss. Codice del Consumatori applicano a *qualsiasi contratto* che preveda il trasferimento di diritti reali o di godimento sia su beni immobili che su altri beni definibili come alloggi²³. Le particolari regole di tutela del consumatore si applicano quindi anche a contratti di locazione o altre forme di concessione di godimento di un bene immobile²⁴.

ii. Alloggi

Per "alloggi" si è ritenuto di indicare anche beni immobili con particolari caratteristiche (idonee a consentire un soggiorno per più di un periodo di occupazione, come roulotte, specie se ancorate al terreno; imbarcazioni, assicurate stabilmente alla riva, ma anche qualsiasi altro bene definibile come "alloggio" e idoneo ad essere destinato ad un godimento per più di un anno)²⁵. Non crediamo che questa interpretazione sia fondata. Per restituire un minimo di

²⁰ L'effetto destabilizzante della nullità per i contratti conclusi dai terzi in buona fede (che possono non essere opponibili a chi agisce per la nullità del titolo che li giustifica) è noto. La tutela data dagli effetti della pubblicità *sanante* (art. 2652, n. 6, c.c.) non copre un periodo (5 anni) oggi non più compatibile con la velocità e complessità delle contrattazioni. Cfr. per un primo approccio le considerazioni di SACCO (SACCO R., voce "Nullità e annullabilità", in *Digesto civ.*, XII, Torino, 1995, 293. Cfr. per tutti VILLA G.R., *Contratto e violazione di norme imperative*, Milano, 1993, 121.

²¹ Cfr. specialmente CASCELLA G., *op. cit.*, 143 ss.; cfr. anche TRAPANI G., *La nuova multiproprietà - prime note* (Studio n. 425/2011/C - Consiglio Nazionale del Notariato).

²² Cfr. *infra* al par. 2.1 ss.

²³ Cfr. *infra* il successivo punto *ii*).

²⁴ Difficile elencare le varieghe prassi dei molti paesi interessati a queste regole. Il legislatore europeo ha volutamente dettato una regola generale senza contenuti tecnico-giuridico particolarmente forti.

²⁵ Cfr. CASCELLA G., *op. cit.*, 149.

contenuto tecnico – giuridico al termine “alloggio” (che impropriamente sostituisce il vecchio termine di “immobile” della precedente normativa), credo si debba fare riferimento per il nostro sistema all’art. 812 c.c. (e alla giurisprudenza che è maturata nel tempo in relazione a questa norma). “Alloggio” significa, a mio avviso, solo e ancora “bene immobile”, secondo le regole del nostro sistema. Estendere le tutele al consumatore delle nuove norme ad altri casi, mi sembra inappropriato²⁶.

iii. Diritto di godimento

Il diritto di godimento (o il diritto reale) deve poi avere una durata superiore ad un anno e concernere un pernottamento per più di un “periodo” di occupazione. Anche queste regole sono molto vaghe e imprecise. Il termine “multiproprietà” non può peraltro essere riferito se non ad un godimento turnario (su alloggi definibili come immobili) per almeno due anni, con durate anche limitate, ma certamente tali da non essere inquadrabili in un normale sistema di prenotazioni, anche se caratterizzate dalla identificazione di una precisa camera o suite. In altri termini, una coppia può essere affezionata alla suite di un albergo che comporta ricordi ed emozioni, tanto da prenotarla per tre anni, nei weekend di determinati mesi, versando una cauzione anche abbastanza impegnativa. Questo non significa che vi sia un contratto di multiproprietà, col vasto compendio di regole di tutela che stiamo ora illustrando²⁷.

iv. Acquisto a titolo oneroso

Cosa intendiamo per “acquisto a titolo oneroso”? O cadiamo nel banale e ci riferiamo quindi a qualsiasi corrispettivo, anche pagato in tempi successivi, con rate annuali o mensili o con canoni annuali o mensili, o ci riferiamo ad un corrispettivo onnicomprensivo pagato in un’unica solu-

zione. Il vecchio sistema si riferiva ad un “prezzo globale”; il nuovo sistema sembra avere innovato su questo punto²⁸. Non crediamo che si tratti in realtà di un’innovazione, quanto di una definizione poco felice. Nessun indizio (analizzando i “considerando” della Direttiva 2008/122 CE; confrontando i primi commenti in Italia e in Francia, dove vi è un sistema più chiaramente comparabile al nostro) lascia comprendere perché una tutela particolarmente forte e orientata a contratti che possono essere anche di lungo periodo (anche 20 o 30 anni) debba concernere normali pagamenti annuali e mensili, sia pure nel quadro di un unico accordo (come accade ogni giorno quando si stipula un normale contratto di locazione).

Vogliamo ritenere che se Tizio affitta un alloggio in un villaggio turistico da un “operatore professionale”, anche per più di due anni (ad esempio 4 anni), ma con un normale contratto di locazione (che consente il godimento per qualsiasi giorno dell’anno e per un lungo periodo), abbia le usuali tutele previste per i contratti tra consumatori e operatori professionali; se invece il godimento è previsto per tre anni, per una settimana all’anno (esempio: dal 7 al 14 luglio) ed è previsto un pagamento ogni anno, si applicano le complesse tutele previste per i diritti di multiproprietà?

Ci sembra quindi che per applicare il sistema di tutele a favore del consumatore previste dal nuovo sistema degli artt. 67 ss. c. cons., occorra necessariamente il pagamento di un *prezzo globale*, sia pure con l’estensione delle norme di tutela non solo a periodi di godimento turnario duraturi nel tempo (10 anni, 20 anni) come si riteneva un tempo, o a tre anni (come nel sistema che attuava la Direttiva 1994/47 CE) ma a periodi più contenuti (oltre un anno).

²⁶ Per i poteri di godimento turnario su imbarcazioni da diporto cfr. CASCELLA G., *op. cit.*, 293 ss.

²⁷ La dottrina ha maggiori perplessità: cfr. CASCELLA G., *op. cit.*, 148 ss.. In Francia invece questo concetto appare chiaro (cfr. *retro*, nt. 5).

²⁸ Cfr. CASCELLA G., *op. cit.*, 151 ss.

v. *Contratti per le vacanze a lungo termine – Contratti di scambio – Contratti “accessori”* Non rientra nell'economia di questo saggio un'analisi approfondita di cosa si intenda, nel nuovo sistema, per contratti per le vacanze a lungo termine (art. 69, 1° co., lett. B, c. cons.); per contratti di scambio; per contratti “accessori”, dove il consumatore acquista servizi connessi ad un contratto di multiproprietà o ad un contratto per vacanze a lungo termine (art. 1, 1° co., lett. G, c. cons.)²⁹.

Anche le regole relative al significato dell'espressione “consumatore”, “operatore professionale”, ai contratti conclusi fuori dai locali commerciali da operatori professionali, debbono essere studiati con riferimento al sistema generale del Codice del Consumo e sono esclusi certamente dall'economia di questo saggio.

vi. *Pubblicità e informazioni precontrattuali* Qualche parola anche in ordine alla pubblicità e alle informazioni precontrattuali. Sono richieste informazioni chiare e l'indicazione precisa delle modalità indicate per ottenere le necessarie specificazioni scritte (art. 76 c. cons.).

Le informazioni precontrattuali, date in vista della conclusione di un contratto di multiproprietà, debbono quindi essere effettuate secondo il formulario allegato II

bis al D.Lgs. 23.5.2011, n. 79 (art. A1, 1° co.), in lingua italiana e nella lingua della residenza del consumatore. Quando il contratto è sottoscritto, le prescritte informazioni precontrattuali ne costituiscono parte integrante e sostanziale (saranno allegate o riscritte come premessa del contratto) e possono essere modificate (in tale sede) solo se vi sia un esplicito accordo, oggettivamente giustificato³⁰.

Le informazioni relative al diritto di recesso del consumatore ed alla sua durata (art. 73 c.c.) e al divieto di versare acconti durante il periodo di recesso, costituiscono un obbligo dell'operatore, debbono essere date prima della conclusione del contratto e debbono essere sottoscritte dal consumatore, separatamente dal contratto e allegate al contratto stesso³¹. Queste regole portano alla standardizzazione di documenti precontrattuali in tutta l'area europea, modificando quindi regole e prassi molto diverse e cercando di limitare il contenzioso sulle controversie relative alle trattative³².

Quanto all'inquadramento di questa normativa nel nostro ordinamento giuridico, possiamo ritenere che la proposta rivolta al consumatore, sia da interpretare come una normale proposta di contratto (o, se non contiene ancora tutti gli elementi del contratto come un invito a trattare). Se poi il

²⁹ L'art. 77, 1° co., c. cons. prevede la risoluzione di tali contratti (considerati accessori), se è risolto il contratto principale. Eventuali corrispettivi per servizi accessori, se molto rilevanti, possono influire, come si è già detto, sulla competenza (cfr. C., S.U., 18.6.2010, n. 14702, citata *retro* a nt. 12). La stessa Corte di Giustizia CE – sentenza *Travel Vac/Sanchis* (C-423/97), decidendo sul caso di un contratto avente ad oggetto oltre il godimento immobiliare a tempo parziale, numerose altre prestazioni e servizi, il cui corrispettivo stabilito era di importo di gran lunga superiore a quello stabilito per il godimento immobiliare, ha ritenuto di non potere considerare tale contratto, *come principalmente vertente su diritti relativi a beni immobili*. È interessante osservare come proprio questa sproporzione economica dei corrispettivi ha, nella ricostruzione della Corte di Giustizia, inciso sulla determinazione della natura del contratto, determinandone una differente qualificazione.

³⁰ Artt. 71 e 72, 4° co., c. cons. Cfr. su questo punto CASCELLA G., *op. cit.*, 162 ss.

³¹ Art. 72 c. cons. Cfr. CASCELLA G., *op. cit.*, 162 ss. È corretto ritenere che queste regole rappresentano l'applicazione di un principio di trasparenza nelle trattative e di oggettivazione e standardizzazione dei doveri di buona fede nelle trattative.

³² Il contenzioso è forte particolarmente dove sono previste regole generali, come in Italia (artt. 1337 c.c.); meno forte nei sistemi di *common law* che prevedono sovente la redazione di contratti che indicano analiticamente tutte le informazioni scambiate nelle trattative (*Memorandum of Understanding – MOU*).

contratto non si conclude, vi potrà essere una responsabilità per *culpa in contrahendo* (ex artt. 1336 e 1337 c.c.) sia che il contratto alla fine non si concluda affatto o si concluda a condizioni diverse da quelle che si sarebbero ottenute con un'informazione completa ed esaustiva.

vii. Elementi essenziali del contratto

La norma (art. 72, 2° co., c. cons.) stabilisce che il contratto debba essere redatto per iscritto a pena nullità (nella lingua del consumatore) se riguarda un bene immobile specifico³³; deve contenere (nel contratto o in allegato) le informazioni precontrattuali che sono date. Le clausole contrattuali concernenti l'esistenza del diritto di recesso, la sua durata, il divieto di versare acconti fino alla conclusione del contratto sono sottoscritte separatamente dal consumatore (art. 72, 6° co., c. cons.). Non trattandosi di elementi essenziali del contratto, la mancanza del documento separato scritto non comporta certo nullità del contratto di multiproprietà, ma solo una responsabilità dell'operatore a titolo di *culpa in contrahendo*³⁴. Sono considerati invece elementi essenziali del contratto, oltre alla forma scritta (a pena di nullità: art. 72, 1° co., c. cons.) la traduzione scritta nella lingua del consumatore (art. 71/5 c. cons.); l'identità delle parti; la loro residenza; il luogo di conclusione (altri elementi essenziali)³⁵. Resta fermo il principio che l'oggetto deve essere determinato. In caso di indeterminabilità il contratto è nullo, ex artt. 1346 e

1418, 2° co., c.c.³⁶.

Come si è detto, la giurisprudenza ha affermato in modo chiaro che ai fini della determinabilità nel preliminare di compravendita di un appartamento in multiproprietà in un complesso residenziale non è sufficiente che il contratto faccia riferimento ad un preciso periodo di godimento dell'unità immobiliare (es.: una settimana nel mese di luglio dal 7 al 14) e alla durata (es: 20 anni), ma occorre sia indicata la quota di comproprietà di sua pertinenza nella sua effettiva misura o comunque i criteri per l'individuazione della stessa³⁷. Anche l'esatta indicazione dei giorni (che indica la durata del godimento turnario) è ritenuta essenziale, con qualche dubbio in ordine alla ammissibilità di clausole che, stabilendo i giorni di durata, mantengano una certa flessibilità nella individuazione del periodo di godimento³⁸. Tuttavia, queste regole e principi, come abbiamo già detto in precedenza, si riferiscono al periodo fino all'attuazione della Direttiva 1994/47 CE (indicata come primo periodo) al par. 1, i oppure possono concernere, anche nel quadro della nuova disciplina (2° e 3° periodo), contratti dove è garantito il carattere reale del diritto acquisito.

Le attuali regole consentono invece certamente di ritenere valido un contratto di multiproprietà che si limiti ad indicare i diritti di godimento acquistati, il periodo di tempo entro il quale possono essere esercitati (anche in modo flessibile)³⁹. È suffi-

³³ Solo in questa sede si allude alla differenza tra un contratto di multiproprietà relativo ad un immobile specifico, rispetto ad altri contratti di multiproprietà (ma quali?). Art. 72, 2° co.: cfr. CASCELLA, *op. cit.*

³⁴ L'opinione prevalente nel nostro sistema, anche con riferimento alla sentenza della Cassazione a Sezioni Unite del 19.12.2007, n. 26725, con nota di COTTINO G., *La responsabilità degli intermediari finanziari e il verdetto delle Sezioni unite: chiose, considerazioni e un elogio dei giudici*, in *Giur. it.*, 2008, n. 2, 347, ritiene che le informazioni precontrattuali (ancor ché parte integrante del contratto) non comportino la nullità del contratto (art. 72, 6° co., c. cons. precedente) ma soltanto l'affermazione di una *culpa in contrahendo*.

³⁵ Cfr. CASCELLA G., *op. cit.*, 173-174.

³⁶ Cfr. *retro*, nt. 17.

³⁷ Cfr. C., 16.3.2010, n. 6352, in *FI*, 2010, I, 2761. Nello stesso senso T. Bologna, 16.11.2011; T. Parma, 24.7.2003; T. Reggio Emilia, 25.1.2011, in *FI*, 2011, I, 3151.

³⁸ Cfr. la pronuncia del T. Pordenone, 14.1.2010, citato *retro*, alla nt. 17.

³⁹ Per esempio una settimana nel mese di agosto, da determinare previa comunicazione scritta spedita

ciente che l'effetto reale non sia garantito, esplicitamente o anche implicitamente.

viii. *Recesso*

Il diritto di recesso è disciplinato in modo articolato dall'art. 73 c. cons. con i problemi (peraltro comuni a tutte le regole che stiamo commentando) che la traduzione della Direttiva 2008/122 CE, senza gli adeguamenti al diritto italiano, ed effettuata in modo quasi letterale dal nostro legislatore, comporterà necessariamente (anche in maggior misura rispetto ai problemi ed alle criticità fin qui evidenziate). Il recesso è abbastanza chiaramente regolato, secondo la prassi desunta dai sistemi di *common law* (*right to cancel the contract*; "congelamento" dell'accordo fino alla scadenza del termine – *cooling off period*)⁴⁰. L'esercizio del recesso con comunicazione scritta al contraente professionale che ha sottoscritto il contratto o in mancanza all'operatore, pone fine all'obbligo delle parti di eseguire il contratto. Si può discutere se si tratta di un recesso in senso tecnico (o piuttosto di una revoca del consenso)⁴¹ ma è certo che in conseguenza dell'esercizio del recesso, il contratto perde definitivamente i suoi effetti⁴².

Fino a che il termine per l'esercizio del recesso non sia scaduto, non possono essere versati acconti di nessun genere né prestate garanzie (art. 75 c. cons.). Si noti che il termine per l'esercizio del recesso può essere

molto più lungo dei 14 giorni previsti dall'art. 73, 1° co., c. cons. (nei casi previsti dall'art. 73, 3° co., c. cons.). Questo introduce un limite all'autonomia delle imprese che sembra in effetti molto pesante perché non essendo tutelata l'aspettativa di pagamento prevista (scaduti i 14 giorni per l'esercizio del recesso) l'acquirente potrebbe non pagare o pagare con ritardo e l'impresa potrebbe dover chiedere la risoluzione del contratto ed il risarcimento del danno (con tempi lunghi e costi notevoli). Per questo pensiamo siano legittimi accordi che consentano prestazioni di garanzie, quando la tutela del consumatore appare comunque oggettivamente assicurata (come una fidejussione bancaria, con costi a carico dell'impresa, ed escutibile solo in caso di decorso del termine e di mancanza di eccezioni, dunque non a prima richiesta; oppure un *escrow account* di pagamento garantito dalla banca scelta dal consumatore, sempre a condizione del decorso del termine per il recesso)⁴³.

ix. *Obbligo di fidejussione*

Resta infine da commentare brevemente l'obbligo di fidejussione. Questo obbligo, che vale solo per i contratti di multiproprietà, è particolarmente limitativo per le imprese (che in teoria dovrebbero ottenere fidejussioni pari al loro fatturato). Deve farsi menzione delle fidejussioni del contratto di multiproprietà, a pena di nullità⁴⁴.

entro tre mesi dalla scadenza del 1° agosto; una settimana a dicembre ed una a luglio ecc.; tre giorni a dicembre e quattro a luglio, ecc., il tutto per la durata, ad esempio, di tre anni.

⁴⁰ "Tecnica del congelamento del contratto" importata dai Paesi di *common law* che comporta una sospensione degli effetti del contratto fino al decorso del termine per esercitare il recesso: il contratto in pendenza del termine in esercizio del recesso è un contratto perfetto, ma non produce alcun effetto.

⁴¹ Interpretazione più vicina alle regole dei sistemi di *common law* da cui la regola deriva. Cfr. DE NOVA G., GIUGGIOLI P.F., LEO C., *La multiproprietà*, cit., 45.

⁴² Questa regola è diretta a rafforzare l'effettività della tutela sostanziale accordata al compratore, con riferimento all'esercizio del recesso. Per una puntuale analisi su questo tema si veda PANDOLFINI P., *La multiproprietà alberghiera*, in *I contratti di multiproprietà*, Milano, 2003, 446-448.

⁴³ Cfr. MORELLO U., *Diritti di godimento parziale su beni immobili*, cit., 69 ss.

Diversamente CASCELLA G., *op. cit.*, 194. Cfr. anche T. Bergamo, 21.11.2001. In realtà, la validità delle garanzie dipende dal modo in cui sono formulate. È ovvio che una garanzia data da un deposito presso mediatore o professionista legato all'operatore non può essere ammessa.

⁴⁴ Regola presente anche nel vecchio sistema (cfr. MORELLO U., *op. cit.*, 69. MORELLO U., *Multiproprietà*;

La fidejussione deve essere prestata “in ogni caso” quando l’oggetto del contratto di multiproprietà sia in corso di costruzione, a garanzia dell’ultimazione dei lavori. Si può discutere se deve trattarsi di una fidejussione a prima domanda o di una normale fidejussione che consente al garante di opporre tutte le eccezioni che spettano al debitore principale (*ex art. 1945 c.c.*). Pensiamo che in linea generale, non essendo specificato nulla su questo punto, debba trattarsi di una normale fidejussione, che garantisce ugualmente il consumatore e penalizza meno l’operatore. Tuttavia, per gli alloggi in corso di costruzione riteniamo invece che l’espressione “in ogni caso” autorizzi un’interpretazione più restrittiva. Qui infatti, il consumatore non dovrebbe essere coinvolto in problemi relativi alla responsabilità (o meno) per l’ultimazione dei lavori fermo il principio che un ritardo giustificabile può essere sempre previsto anche nel testo di una fidejussione a prima richiesta⁴⁵.

Se la fidejussione esiste, ma non viene menzionata, valgono ancora le considerazioni che erano state effettuate per il sistema vigente dal 1997 al 2011, cioè la possibilità di “sanare” la nullità con un atto scritto successivo, allegando la fidejussione regolarmente consegnata durante la contrattazione ma non allegata o non menzionata nel contratto che trasferisce i diritti di multiproprietà⁴⁶.

x. Divieto di commercializzazione o vendita come investimenti dei prodotti per le vacanze a lungo termine

Può essere interessante osservare che l’art. 70, n. 3, c. cons. non consente di commercializzare o vendere, come investimenti, prodotti per le vacanze a lungo termine. Di conseguenza, quando il godimento del bene non è lo specifico oggetto dell’operazione, né lo specifico interesse dell’acquirente, trattandosi piuttosto di un prodotto commercializzato soprattutto per le sue positive ricadute finanziarie, potrebbe ritenersi l’operazione come una sollecitazione ad un investimento finanziario, con tutti i problemi che si pongono per distinguere tra investimenti (*securities*) e prodotti “turistiche” con contenuti anche finanziari o di partecipazione a società o ad imprese⁴⁷.

2. Quando si intende costituito un diritto reale (casi e questioni)

2.1. Principi generali

Non vi è dubbio che il nuovo sistema abbia molto esteso le tutele a favore del consumatore, allargando in modo ampio la vecchia nozione di “multiproprietà” e superando definitivamente i problemi legati al carattere reale o meno del diritto trasferito. Nondimeno resta, nel nostro paese⁴⁸, un problema ancora aperto: stabilire quando il godimento turnario trasferito ad un acquirente su immobili a destinazione residenziale o alber-

CASCELLA G., *op. cit.*, 198 ss. Si poteva già discutere nel vecchio sistema se la prestazione della fidejussione effettuata regolarmente con il documento consegnato al consumatore, ma non menzionata nel contratto, comporterebbe o meno una situazione sanabile con successivo atto di integrazione e con allegazione della fidejussione già presentata.

⁴⁵ Cfr. MORELLO U., *Diritti di godimento parziale su beni immobili*, cit., 69 ss.

⁴⁶ Così MORELLO U., *Diritti di godimento parziale su beni immobili*, cit., 69; BULGARELLI A., *Contratti relativi all’acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili: note in tema di tutela dell’acquirente*, in RN, 2000, 557 che sottolinea che in considerazione della *ratio* sottesa alla previsione di tale forma di nullità, la stessa dovrebbe ritenersi comunque sanata, qualora venga ultimato l’oggetto del contratto.

⁴⁷ Cfr. PATTI G., *Prodotti finanziari e contratti con i consumatori: una recente pronuncia della Corte di Giustizia a confronto con la securities law americana*, in Gco, 2011, 1015 ss.

⁴⁸ Anche in altri paesi e specialmente in quelli a tradizione romanistica come Spagna, Belgio ed anche Germania. Per la Francia cfr. nt. 11.



LA LIBRERIA ON LINE DEL PROFESSIONISTA

L'estratto che stai visualizzando
è tratto da un volume pubblicato su
ShopWki - La libreria del professionista

[VAI ALLA SCHEDA PRODOTTO](#)