



Dipartimento di Giurisprudenza

DOTTORATO DI RICERCA IN DIRITTO ED ECONOMIA

XXIV CICLO

LA “MULTIPROPRIETÀ”:

ANALISI GIURIDICA ED ECONOMICA DELL’ISTITUTO

Tutor

Prof. Antonio Nicita

Candidato

Dott. Corrado Daidone

Anno Accademico 2012-2013

INDICE SOMMARIO

PREMESSA	pag. 1
----------------	--------

INTRODUZIONE

La multiproprietà quale modalità di godimento di un bene a fini – turistico alberghieri: da prassi commerciale a “istituto del diritto civile”

0.1 Nozione	pag. 3
0.2 L’esperienza statunitense come modello di riferimento	“ 5
0.2.1 Il <i>fee timesharing</i>	“ 8
0.2.2 Il <i>non-fee timesharing</i>	“ 10
0.2.3 Il <i>cooperative timesharing</i>	“ 11
0.3 Le esperienze europee	“ 12
0.4 L’esperienza italiana in sintesi	“ 17

CAPITOLO PRIMO

La multiproprietà e il suo inquadramento nelle categorie del diritto civile italiano

1.1 Inquadramento	“ 25
1.2 La multiproprietà immobiliare	“ 26
1.2.1 Teoria del diritto reale atipico	“ 27
1.2.2 Teoria del diritto personale di godimento	“ 28
1.2.3 Teoria della proprietà temporanea	“ 29
1.2.4 Teoria della proprietà bidimensionale	“ 30
1.2.5 Teoria della comunione	“ 36
1.3 La multiproprietà azionaria	“ 41

CAPITOLO SECONDO

LA DIRETTIVA 94/47 E LA SUA RICEZIONE IN ITALIA

2.1 La direttiva comunitaria 94/47 e i suoi obiettivi	pag. 48
2.2 La ricezione della direttiva nell'ordinamento italiano	“ 50
2.2.1 Gli elementi essenziali della fattispecie come delineati dalle legge di recepimento	“ 53
2.2.1.1 Il contratto	“ 53
2.2.1.2 Il venditore e l'intermediario-promotore	“ 55
2.2.1.3 L'acquirente	“ 57
2.2.1.4. Il bene immobile	“ 58
2.2.1.5 La durata del contratto	“ 60
2.2.1.6 Il documento informativo	“ 61
2.2.1.7 Il diritto di recesso	“ 62
2.2.1.8 Le garanzie obbligatorie	“ 77
2.3. Valutazioni conclusive in merito alla ricezione della prima direttiva in materia di multiproprietà	“ 81

CAPITOLO TERZO

LE INNOVAZIONI CONSEGUENTI ALLA DIRETTIVA 08/122

2.1 La direttiva comunitaria 08/122: novità e modificazioni rispetto alla precedente direttiva	“ 82
2.2 La ricezione della direttiva nel Codice del Consumo italiano	“ 89
2.2.3 Il diritto di recesso nella sua nuova formulazione	“ 96
2.3 Brevi considerazioni critiche sul nuovo intervento legislativo	“ 106

CAPITOLO QUARTO

LE SOLUZIONI ADOTTATE E L'EFFICIENZA ECONOMICA

4.1 Le peculiarità del sistema italiano	“ 110
4.2 Il diritto civile e le regole efficienti: il modello dell' <i>Optional law</i>	“ 112

4.3 La c.d. “crisi del contratto” e la sua eterointegrazione ad opera del legislatore pag. 119

4.4 La disciplina italiana della multiproprietà: un’occasione mancata per il legislatore “ 126

CAPITOLO QUINTO

EFFICIENZA ECONOMICA E SCELTE DEL LEGISLATORE ITALIANO IN MATERIA: ALCUNE PROSPETTIVE

5.1 Il legislatore italiano alla prova del *drafting* “ 129

5.1.2 La novella legislativa e l’occasione mancata “ 138

5.1.3. La scelta del legislatore italiano nell’inquadramento: una scelta efficiente .. “ 144

5.1.4 La soluzione suggerita: la modularietà delle tutele “ 145

CONCLUSIONI “ 148

PREMESSA

Questo lavoro ha come obiettivo l'analisi giuridico economica di una prassi commerciale, quella del cosiddetto "*Timesharing*", che si è cristallizzata in un vero e proprio istituto del diritto civile, introducendo un nuovo concetto di proprietà dalle caratteristiche alquanto singolari.

In particolare è oggetto di attenzione la modalità con la quale il legislatore italiano ha recepito detta prassi attraverso il suo intervento regolatore.

Gli *input* che a tal fine sono arrivati dal legislatore comunitario, per quanto coerenti con le necessità che la prassi commerciale, per come diffusa nel sistema comunitario, presentava, sono stati recepiti sicuramente in maniera pedissequa, ma non funzionale alla nostra struttura civilistica e ai principi ad essa correlati, facendo sì che le finalità e gli sforzi del legislatore comunitario, vengano nella realtà dei fatti vanificate da una superfetazione delle tutele.

Il lavoro qui realizzato, premessa una breve ricostruzione sulla evoluzione dell'istituto e sulle varie modalità nelle quali opera, mira ad analizzare con grande attenzione e ad inquadrare la fattispecie analizzata nell'ambito degli istituti del diritto civile italiano, operazione che si è rivelata spesso complicata e mai soddisfacente proprio per le peculiarità operative della cd. "multiproprietà", e solo successivamente a valutare le scelte legislative compiute dal legislatore italiano per poi commentarne l'efficienza economica.

In questo non si è potuto non tener conto della inversione di rotta fatta dal legislatore in occasione della recente novella del "Codice del consumo": anche in questo caso la nostra analisi cercherà di vedere se il legislatore ha inteso rimediare alle incongruenze che si erano delineate in seguito al suo primo intervento e se e in che misura può aver centrato l'obiettivo.

In tutto questo sarà indispensabile e necessario inquadrare nell'ambito di quelli che sono gli schemi dell'analisi economica del diritto, almeno per come è stata configurata in relazione al diritto civile italiano ad opera della poca letteratura precedente, tutti i singoli rimedi e istituti che saranno poi oggetto dell'analisi e della discussione.

Obiettivo della ricerca non è quello di sottolineare le incongruenze di un legislatore spesso poco sensibile all'analisi economica e ai suoi fondamenti, quanto quello di dimostrare che spesso una coerente indagine di questo tipo, precedente alla stesura di un testo legislativo, consentirebbe una produzione normativa non solo sicuramente più efficiente per la pratica degli affari, ma come effetto secondario, ma non meno importante, anche più coerente con la sistematica del diritto, in quanto consentirebbe di sfruttare appieno i singoli istituti per la precisa funzione economica per la quale sono predisposti.

Non è difficile infatti spesso osservare, e non solo per il tecnico del diritto, ma anche per il semplice cittadino o consumatore, come molti istituti sono posti a tutela e a garanzia di loro diritti, spesso in osservanza di specifici indirizzi comunitari, con risultati non sempre economicamente e funzionalmente vantaggiosi. Si afferma ciò non solo perché le tutele così predisposte sono di difficile attuazione, quando non anche di difficile predisposizione, ma perché spesso comportano costi da sostenere ben superiori all'effettivo vantaggio goduto dalla parte tutelata.

Proprio per questo l'analisi effettuata non potrà non tener conto di quel fenomeno, da autorevole dottrina denominato "crisi del contratto", che vede sempre di più nella formazione del contratto l'intervento di terzi estranei ai contraenti da individuare talvolta negli operatori commerciali con le loro prassi, o, come nel caso in esame, nel legislatore sotto le direttive del sistema comunitario. Anche a questo proposito si cercherà di valutare se l'etero-formazione del contratto, che nel caso di quello avente ad oggetto la "multiproprietà" ha la massima espressione, sia effettivamente una modalità idonea a tutelare il contraente o lo spoglia di una sua autonomia e possibilità di ottenere il massimo vantaggio economico dall'assetto patrimoniale di cui sta disponendo, e ancora una volta per questo obiettivo cercheremo di trovare aiuto e riscontro negli strumenti della analisi economica.

INTRODUZIONE

LA MULTIPROPRIETÀ QUALE MODALITÀ DI GODIMENTO DI UN BENE A FINI TURISTICO – ALBERGHIERO: DA PRASSI COMMERCIALE A “ISTITUTO” DEL DIRITTO CIVILE

0.1 Nozione

La multiproprietà nasce quale prassi commerciale consistente nella condivisione, per un periodo di tempo limitato, corrispondente a qualche settimana o mese, di una unità immobiliare a fine turistico alberghiero.

Detto sistema di godimento turnario si è nel tempo atteggiato in forme così diverse, anche grazie alla sua struttura complessa ed elaborata, da avere spesso anche difficoltà a darne una definizione unitaria e un inquadramento certo nell'ambito del sistema del diritto.

Sicuramente, al di là delle modalità in cui si attua, le caratteristiche distintive di questo fenomeno sono da individuarsi innanzitutto nella unicità del bene, tale da essere fisicamente e funzionalmente indivisibile, nella pluralità dei titolari, e nel frazionamento dell'utilità del bene, di per sé - come già detto indivisibile - su un piano esclusivamente temporale. Ulteriore necessaria caratteristica della multiproprietà è che il bene oggetto di questo “diritto”, se ci viene consentita la approssimativa definizione, deve essere inconsumabile, così da garantire la perpetuità del godimento, a sua volta presupposto dalla sua ripartizione temporale.

La natura assolutamente non omogenea della multiproprietà viene ribadita peraltro dalla stessa scelta del termine utilizzato per definire la prassi, dove il suffisso “*multi*” richiama senz'altro - come sottolineato da alcuni autori - la moltiplicazione della proprietà, senza farci ben capire se trattasi di moltiplicazione in senso soggettivo, nel

senso di “contitolarità” di diritti di proprietà, o giuridico, nel senso di “coesistenza” di diritti medesimi.

La difficoltà incontrata dei nostri operatori giuridico economici è sicuramente confermata dalla varietà di definizioni con le quali la multiproprietà è stata battezzata nell'ambito della prassi commerciale nei vari Stati, *Divi-compropriété*, *Multihôtels*, *Pluriproprietà* o *Timesharing*.

Non è un caso che forse la definizione in lingua inglese della multiproprietà è quella che, sottolineando l'aspetto della ripartizione temporale del godimento, si concentra su una delle caratteristiche fondamentali di questo istituto. Questo perché pare che la prassi commerciale che ne è all'origine ha avuto proprio maggior sviluppo nella realtà anglosassone, in particolare quella statunitense, dove complice un sistema civilistico sicuramente caratterizzato da un minor numero di regole e divieti, ne ha consentito un proliferare più veloce e - in diretta conseguenza - una regolamentazione legislativa più precoce.

In verità però quello della multiproprietà è un istituto di origine europea, in particolare di origine francese, per la precisione di una località delle Alpi francesi, Superdèvoluy, dove nella metà del secolo scorso la *Société des Grandes Travaux de Marseille* propone questa nuova soluzione per il turismo alberghiero sotto l'attraente slogan “*Ne louez plus la chambre - achetez l'hotel, c'est moins onéreaux!*”, successivamente registrando presso L'Istituto Nazionale della Proprietà Intellettuale il marchio “*Multipropriété*”

L'iniziativa consentiva di ottenere un duplice vantaggio sia nell'ottica del costruttore, che in quella dell'acquirente. Il primo ha la possibilità di reperire immediatamente dagli acquirenti le somme necessarie all'investimento per la costruzione dell'edificio destinato ad attività turistica, senza necessariamente dover anticipare delle somme da ammortizzare poi con i ricavi della successiva attività; l'acquirente, dal canto suo, a fronte di un investimento meno oneroso dell'acquisto di una seconda casa in località di villeggiatura, magari da utilizzare solo pochi giorni all'anno, può godere della stessa utilità, ripartendo inoltre i costi di gestione con gli altri comproprietari, conservando comunque la titolarità di un bene, effetto che non avrebbe qualora impiegasse le stesse somme per onorare le tariffe di un hotel.

L'idea, seppur vantaggiosa, non ha avuto immediatamente grandissimo riscontro in Europa, ma l'ha avuta negli Stati Uniti - dove abbiamo già detto - ha avuto principale e maggiore diffusione.

0.2. L'esperienza statunitense come modello di riferimento

La ragione dello scatenarsi del fenomeno è la crisi economica petrolifera degli anni Settanta, che produce un significativo aumento dell'inflazione e comporta un calo delle richieste degli immobili nelle località di villeggiatura, rendendo vani molti degli investimenti compiuti dai costruttori. Ancora una volta si trovano ad unirsi sia le necessità del costruttore, che nel sistema americano prende il nome di “*developer*”, sia quelle dell'acquirente, cc.dd. *purchaser*: il primo può offrire sul mercato un prodotto più appetibile, perché più economico, e nello stesso tempo lucrare su ogni singola vendita un margine di profitto maggiore, il secondo può affrontare la minore spesa iniziale rispetto a un acquisto completo, può dividere le spese di manutenzione, può godere di una vacanza senza sostenere i costi di un hotel, ormai divenuti proibitivi. Non solo: il fenomeno assume ancora maggiori ragioni di interesse grazie alla costituzione di associazioni di compratori, spesso promosse dal medesimo “*developer*” che mirano a favorire gli scambi tra le unità di proprietà degli aderenti, così da evitare di godere del medesimo immobile ogni anno, ma di poter variare località o periodo, permutando la propria utilità acquistata con quella di altri.

Di fronte a un così rapido successo del modello, che come sempre in realtà dinamiche come quella statunitense ha assunto subito numerose e molteplici forme, anche differenti tra loro, la dottrina sin da subito è riuscita a classificare e definire con correttezza la prassi commerciale diffusa: molto meno pronto e deciso si è dimostrato invece il legislatore. Complice anche la struttura federale dell'ordinamento americano, e l'assenza di una legislazione nazionale unitaria in materia, la regolamentazione del fenomeno, di spettanza delle *administrative agencies* veniva ad essere demandata agli *statutes*, fonti di natura essenzialmente regolamentare che disciplinano singole materie quali condominio (*condominium*), lottizzazione (*subdivision control*), valori mobiliari (*securities*) e protezione del consumatore (*consumer protection*). Questa

parcellizzazione della disciplina, creava grandissimi problemi alle Corti, le quali, già in difficoltà a dare una definizione unitaria e coerente al fenomeno, grazie al suo multiforme atteggiarsi, rischiava spesso di non ritenere applicabili le singole discipline alla fattispecie, rendendola di fatto priva delle necessarie tutele.

Alcuni *statutes* di determinati Stati peraltro, essendo conformati su materie inerenti alla multiproprietà, ma non considerandone le peculiarità, rendevano particolarmente onerosa la scelta di esercitare siffatta attività economica, di fatto evitando lo svilupparsi del mercato.

E' solo con l'intervento degli organismi federali, rappresentati dal *Federal Department of Housing and Urban Development* demandato proprio della cura dello sviluppo immobiliare federale, che per la prima volta la multiproprietà, o meglio nel caso specifico il *Timesharing* trova un riconoscimento quale prassi intrinsecamente dotata di un *interest in land*, presupposto necessario per l'applicazione all'acquisto di un diritto siffatto della normativa in materia di acquisto di beni immobili, cioè l'*Interstate Lands Sales Full disclosure Act* (ILSFDA). Questo fu il primo passo verso una disciplina positiva per l'istituto anche se di fatto, le numerose deroghe alla applicazione della normativa previste dalla stessa a seconda della struttura e delle singole clausole dedotte nel contratto, di fatto facevano sì che nella prassi si precostituissero i presupposti per evitarne l'applicazione.

Seguì a breve l'intervento di un'ulteriore autorità federale la *Federal Trade Commission* (FTC), la quale si espresse in seguito ad alcuni casi di vendite di unità immobiliari in multiproprietà che potevano presentare esempi di pratiche commerciali sleali, anticoncorrenziali o ingannevoli, dimostrando proprio in questo settore ampi ed efficaci poteri di intervento, cosa che invece non ebbe in materia di credito erogato in occasione di siffatti acquisti, per la ragione che, pur in astratto avendo le competenze per intervenire, la prassi ha sempre escluso l'intervento di siffatta autorità proprio quando il credito veniva erogato in occasione di un acquisto immobiliare.

Risulta ancora più interessante l'inquadramento grazie al quale fu possibile ottenere sul tema l'interessamento di un'altra differente autorità, la *Security ed Exchange Commission* (SEC), meglio nota come il corrispondente statunitense della nostra CONSOB, e per questa ragione competente soprattutto in materia di mercato mobiliare. La competenza di detta autorità in materia di *Timesharing* risulta piuttosto dif-

ficile considerato che la sua materia è limitata alle *securities*, da intendersi quali “contratti di investimento”, di qualunque categoria o genere siano, e qualunque siano la denominazione assunta (per la precisione si fa riferimento a “*any interest or instrument commonly known as a security*”). Grazie però ad una giurisprudenza piuttosto larga a livello definitorio, si cercò di comprendere, a seguito di alcune rivoluzionarie sentenze, nell’ambito di operatività dell’autorità, tutte quelle fattispecie contrattuali laddove, pur trovandoci al di fuori delle definizioni ed elencazioni date dal legislatore, ci sia una fattispecie negoziale che comporti un investimento da parte di uno dei contraenti che possa risultare degno di tutela. Si delinea così una figura di *investment contract* decisamente ampia dove per rientrare nella definizione occorrono, secondo il cosiddetto *Howey test*, tre elementi: un investimento di denaro, un’impresa collettiva e un’aspettativa di utili da parte dell’imprenditore.

All’inizio, la SEC ritenne, come confermato in alcune posizioni assunte, che il contratto di *Timesharing*, pur comportando in senso assoluto un investimento di denaro, mancherebbe degli altri due elementi, in particolare l’aspettativa di utili, laddove la multiproprietà viene sfruttata direttamente dagli acquirenti, che godono dell’utilità diretta del bene ma non dei suoi frutti, e l’esercizio collettivo di impresa, essendo la multiproprietà sicuramente una comunione di godimento, ma non lo sfruttamento economico collettivo di beni a fini produttivi.

Successivamente però l’autorità statunitense, preoccupata dalle significative lacune legislative in materia e dell’aggravamento che poteva conseguire a un suo disinteressamento, ha cercato di ricondurre la fattispecie sotto la propria egida, argomentando in maniera tale da ricomprendere sotto la nozione di esercizio collettivo di impresa, lo sfruttamento congiunto delle singole unità immobiliari.

Proprio in conseguenza di queste significative difficoltà incontrate dalla *agencies* nell’inquadrare e disciplinare il fenomeno della multiproprietà si è sentita da parte di alcuni organismi l’esigenza di emanare dei *model acts* che potessero indicare ai singoli legislatori nazionali che normativa adottare: nacquero così ad opera della *National Conference of Commissioners on Uniform State Laws* e del *National Timesharing Council*, sorto dalla collaborazione tra *American Land Development Association* e *National Association of Real Estate Licence Law Officials*, l’*Uniform Law Com-*

missioners Model Real Estate Time Share Act (MRETTSA) e l'ALDA/NARELLO Model Act.

Sulla base di questa legislazione, differente tra Stato e Stato, ma fondata su un modello comune, si è potuta ricostruire la fattispecie della multiproprietà entro modelli positivi ben definiti, in particolare tre: quello del *fee timesharing*, del *non-fee timesharing* e del *cooperative timesharing*.

0.2.1 Il *fee timesharing*

Il *fee timesharing* è quello che come vedremo manifesta maggiori analogie con la ricostruzione dell'istituto che è stata poi data nel nostro ordinamento italiano e si fonda sulla natura reale della multiproprietà.

In questo particolare tipo di multiproprietà l'*interest in real estate* è incorporato in un documento, denominato *deed*, che ha la stessa struttura dell'atto pubblico italiano, quindi è sottoscritto in presenza di testimoni e ulteriormente garantito da assicurazioni nella forma della *title insurance*.

Il diritto così trasferito consiste nella partecipazione ad una *timespan ownership*, cioè ad una comunione dei beni che viene regolata da un separato accordo, assolutamente assimilabile al nostro regolamento di condominio e denominato *declaration* che regola l'utilizzo delle cose comuni e il periodo di godimento, in questo caso limitato a un preciso e definito periodo dell'anno. Solitamente, nella prassi, le *declarations* sono due e riguardano la prima l'utilizzo della porzione immobiliare oggetto di godimento diretto, la seconda l'utilizzo delle parti comuni in comproprietà. Vi è dunque grazie al contratto stipulato il sorgere sia di una proprietà comune dei beni in godimento collettivo, sia di una proprietà esclusiva seppur limitata al singolo periodo di tempo. Nell'ambito delle pattuizioni vi è anche quella che prevede l'obbligo del contraente di non chiedere la divisione della cosa comune in perpetuo, cosiddetto patto di indivisibilità.

Le maggiori problematiche che sono scaturite dalla realizzazione di questo modello hanno riguardato in primo luogo la trasferibilità del diritto, in quanto il diritto statunitense non ha come il nostro ordinamento un sistema di trascrizione tale da rendere

opponibile *erga omnes* non solo l'acquisto del bene in comunione, ma anche le convenzioni stipulate tra i comproprietari quali "regolamento di condominio", soprattutto verso i terzi aventi causa dei primi comproprietari.

A questa difficoltà propria dell'ordinamento in esame, si è affiancata anche l'altra difficoltà che, come vedremo, è condivisa anche con il nostro ordinamento, di poter validamente contrarre un patto di indivisibilità della cosa comune per un periodo di tempo illimitato, laddove nella maggior parte degli ordinamenti il diritto del comunista di ottenere la divisione della cosa comune è considerato, e nel caso specifico lo è, un principio generale di ordine pubblico.

Se a questo problema si è ovviato attraverso le legislazioni speciali dei singoli Stati che hanno consentito di stipulare l'indivisibilità del bene con espressa previsione positiva, purtroppo ancora l'inesistenza nel sistema statunitense di un omologo della nostra trascrizione comporta che non solo le pattuizioni costituenti il regolamento di condominio non siano opponibili, ma neanche il rimedio risarcitorio previsto della *title insurance* riesca a coprire i rischi connessi alle eventuali violazioni di quanto pattuito.

Il rimedio a questo inconveniente è stato trovato nella stipula di un *estate for years*, una sorte di affitto, limitato al periodo dell'anno prescelto, ma che si prolunga nel corso del tempo per un certo numero di anni con il diritto, decorso questo tempo, di acquistare nella forma del *remainder*, la quota in comproprietà del bene. In questa modalità, che prende il nome di ***interval ownership*** si può stipulare l'intero assetto contrattuale in un unico *deed* risolvendo i problemi di opponibilità della *declaration*. Tuttavia le corti statunitensi hanno ritenuto che, in siffatti casi, si trattasse non di un vero *interest in real estate*, ma di un diritto di godimento vero e proprio, la cui regolamentazione potrebbe essere facilmente assimilabile a un contratto di *leasing* e anche in questo caso si è potuto ricomprendere la fattispecie nel novero della disciplina specifica a tutela grazie all'intervento dei singoli legislatori nazionali con leggi speciali.

Ulteriore problema tipico dell'ordinamento statunitense in questo caso è che, secondo la dottrina dell'assorbimento dei diritti, cc. dd. *merger*, il diritto maggiore di comproprietà assorbirebbe e annullerebbe quello di godimento turnario, rendendo di fatto inoperante la multiproprietà: l'unica soluzione proposta in tal senso sarebbe quella di prevedere un'apposita rinuncia delle parti all'operatività del *merger*.

Se invece si riesce ad ipotizzare una proprietà che oltre alle dimensioni spaziali abbia anche la dimensione temporale, è possibile parcellizzare il diritto di proprietà nell'ambito di questa dimensione realizzando un solo *deed* senza la necessaria realizzazione di un ulteriore accordo, *declaration*, per la ripartizione turnaria del godimento del bene. Al di là dei problemi di inquadramento teorico, per chi ammette la suddivisione temporale della proprietà, seppur in ambito ciclico, rimane il problema della responsabilità connessa alla titolarità del bene, che in questo modo non potrebbe più gravare su tutti i comunisti pro quota, ma andrebbe a gravare sul singolo proprietario assoluto in relazione al tempo di sua spettanza in cui si è verificato l'evento che fa scaturire la responsabilità.

Senza considerare che un'ipotesi di comproprietà tradizionale va comunque ipotizzata e stipulata per quanto attiene le aree comuni dell'edificio, di godimento di tutti i comproprietari.

0.2.2 Il *non-fee timesharing*

Qualora intendiamo ricostruire la prassi della multiproprietà quale un insieme di diritti personali di godimento, si rientra nell'ambito del *non-fee timesharing*, dove viene tutelato semplicemente un *right to use interest*.

La *vacation or timesharing licence* ne è la forma più diffusa e consiste in un diritto di godimento di un'unità immobiliare per un periodo limitato dell'anno che si protrae per un determinato numero di anni, di solito non oltre sessanta: proprio le leggi speciali determinano la durata limitata nel tempo al fine di escludere il sorgere di un vero e proprio diritto reale e dunque di un vero e proprio contratto di *leasing*.

L'acquirente in multiproprietà, seppure viene lui garantito un godimento per un periodo di tempo anche molto lungo, rimane però di fatto un vero e proprio conduttore, sotto la gestione del gestore proprietario.

Privo di questa difficoltà è il *vacation lease*: trattasi di un acquisto avente ad oggetto il godimento turnario del bene per un determinato periodo di tempo però nella forma del *leasing*, cosicché l'acquirente goda del godimento esclusivo in termini di *interest*

in land e non di mero *privilege of occupy* e il suo diritto possa essere garantito anche mediante *title insurance*.

Residua infine l'ipotesi del *club membership*, dove l'acquisto riguarda la posizione di socio all'interno di un club che prevede, tra i privilegi, il godimento secondo turni stabiliti di un bene immobile acquistato in *leasing* o locato. In questo caso certamente oggetto del diritto acquisito può essere il godimento di molteplici unità immobiliari che possono essere tutte di contitolarità del medesimo club, ma la posizione di credito dei soci, quindi la sicurezza del loro investimento non è protetta da alcuna forma di assicurazione, garanzia, trascrizione.

0.2.3 Il cooperative timesharing

La prassi statunitense però, complice anche una legislazione in materia societaria sicuramente più aderente all'esperienza quotidiana, è riuscita ad elaborare una forma di multiproprietà cosiddetta *cooperative timesharing*, che si è cercato di emulare nel nostro ordinamento con risultati piuttosto problematici.

Si è preso spunto dalla Sec. 216 (b) (1) dell'*Internal Revenue Code* e dal paragrafo 213 del *National Housing Act*, che disciplinano le *cooperative housing corporations*, proprio per articolare questa ulteriore forma di multiproprietà.

Dette società prevedono che i loro componenti possano direttamente godere in via esclusiva di beni detenuti dalla società e quindi destinati all'interesse sociale. Si realizzano dunque queste società, di natura cooperativa, che non riconoscono ai soci alcun diritto all'eventuale distribuzione di utili, ma solo il diritto al godimento delle unità immobiliari che sono state acquistate o locate dall'ente, secondo periodo e durata che sono indicate nei certificati azionari emessi, che incorporano il diritto al godimento.

L'acquisto così effettuato viene garantito da una *title insurance* che comporterà tra l'altro minori costi rispetto a quelli sopra indicati in quanto viene ad essere stipulata collettivamente. Inoltre il sistema decisionale interno alla compagine dei comproprietari viene ad essere direttamente regolamentato dalle previsioni in tema di diritto societario, con l'ulteriore vantaggio dell'applicabilità di eventuali clausole di gradimento all'ingresso di nuovi soci che possono così vietare la trasferibilità delle unità

immobiliari a nuovi soggetti non graditi. Questa è l'unica forma di multiproprietà che garantisce questo ulteriore, e sicuramente utile, effetto.

0.3 Le esperienze europee

In ambito europeo si rivela significativa, non solo per ragioni storiche, l'esperienza **francese**. La multiproprietà infatti, come già indicato prima, nasce proprio nella regione transalpina e ha dovuto anche qui scontrarsi con la necessità di dover adattare la pratica commerciale ad un sistema giuridico già strutturato.

In particolare, l'ordinamento civilistico francese, essendo basato sul *Còde Napoleòn*, che ha costituito il capostipite dei codici delle esperienze civilistiche europee, tra cui quella italiana, ha recepito la prassi in esame secondo modalità affini a quelle con cui poi si è atteggiata anche nell'ordinamento civile italiano. Due sono gli inquadramenti principali: il primo individua nella multiproprietà una ipotesi di comproprietà, concependo dunque l'istituto essenzialmente come un diritto reale, nello specifico di una proprietà a carattere progressivo, laddove si giungeva da una situazione di *indivision*, cioè di comunione tra i multiproprietari, ad una situazione di *coproprietà*, cioè di condominio; il secondo invece configura la prassi in una ipotesi di godimento frazionato del bene attraverso lo strumento societario opportunamente adattato alle esigenze dei multiproprietari.

I due sistemi hanno avuto due diversi sviluppi: il primo che ha preso il nome di *méthode de Grenoble*, è quello che ha goduto di maggiore disciplina legislativa, laddove invece il secondo, denominato *méthode de Paris*, ha avuto maggiore diffusione e applicazione.

La necessità di una disciplina positiva, volta a garantire l'acquirente di multiproprietà dagli abusi dei venditori, è cominciata a diventare dato legislativo a partire dagli anni sessanta del precedente secolo, per avere compiuta attuazione intorno agli anni settanta. L'introduzione infatti delle prime tutele a favore degli acquirenti, sotto forma di garanzie obbligatorie per legge è dovuta alla legge 16 luglio 1971, n. 71-579 relativa a *diverses opérations de construction*, che limitò l'oggetto sociale delle *società d'attribution* ai contratti di *promotion immobiliare*.

La stessa dottrina, aiutata dalla prassi notarile, cercò di concepire, come poi avvenuto in Italia, la multiproprietà quale *genus* della *species* proprietà, in ossequio al principio di tipicità dei diritti reali, consentendo nella prassi la creazione di *statut de droit reël* trascrivibili.

La normativa sopra citata, come novellata da un ulteriore provvedimento nel 1986, si è rivelata tuttavia idonea esclusivamente a tutelare le ipotesi di acquisti in multiproprietà nazionali, lasciando privi di garanzia gli acquisti transnazionali.

In seguito dunque ad un aumento delle ipotesi di frodi in tale ambito, il recepimento della direttiva n. 94/47 CE in materia è stata una necessità dettata non solo dagli obblighi comunitari, ma anche dalla realtà economica.

Il legislatore francese ha preferito tuttavia recepire la normativa comunitaria nel Codice del consumo e non nell'ambito della legislazione in materia immobiliare così da garantire una tutela del consumatore non solo nell'ambito degli acquisti di diritti reali in multiproprietà, ma in tutti gli altri casi di contratto di multiproprietà che si dovessero atteggiare in altre forme di investimento o societarie. Sono stati ricompresi nella disciplina anche istituti quali la *nouvelle propriété* e la *prèpropriété*.

Peculiarità della disciplina francese è inoltre quella di disciplinare un ambito sicuramente più ampio di quello della direttiva: innanzitutto la tutela riguarda non beni immobili, ma *immeuble ou partie d'un immeuble à usage d'habitation*; in secondo luogo non si parla solo di contratti di vendita ma di qualunque contratto *conclu a titre onéreux*, e inoltre configurano ipotesi di multiproprietà anche contratti conclusi per periodi più brevi del limite minimo di 7 giorni previsto invece dalla direttiva recepita.

Sempre al di là delle Alpi, in **Austria** il legislatore ha disciplinato la multiproprietà nella seconda metà degli anni novanta, in adempimento della direttiva comunitaria, scegliendo espressamente di non compiere una novella del *Konsumenschutzgesetz (KschG)*, ma di introdurre apposita normativa speciale denominata *Bundesgesetz über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an unbeweglichen Sachen (Teilzeitnutzungsgesetz-TNG)*. Il rapporto tra le due normative è di sussidiarietà del Codice del consumo nei confronti della normativa speciale, laddove invece prevalgono sulla prima legislazioni specifiche, tipo quelle in materia di locazione, che prevedono garanzie maggiori per il contraente. Del Codice del consumo vengono riprese le definizioni di imprenditore e di consumatore, che nel diritto austriaco, a differenza delle

indicazioni comunitarie, può essere pure persona giuridica, laddove invece la legge in esame si occupa di dare una definizione del diritto di multiproprietà, che viene indifferentemente inteso come diritto reale o obbligatorio. La disciplina austriaca, a pari di quella francese, non prevede limiti minimi del periodo di godimento per la configurazione dell'istituto, e riguarda anche parti di immobili e non interi edifici. Conformi alla direttiva le ulteriori garanzie e discipline poste a tutela del consumatore: specifici obblighi di informativa nella fase contrattuale, ma anche precontrattuale, disciplina delle compagnie pubblicitarie di promozione degli acquisti, obbligo della forma scritta e della lingua di residenza dell'acquirente e ovviamente diritto di recesso di protezione ad *nutum*. Singolare nella disciplina austriaca la differenza tra il regime della nullità previsto in caso di violazioni nella scelta della lingua, per le quali è prevista la nullità relativa in favore del consumatore, e il regime di nullità assoluta previsto in caso di assenza della forma scritta. La garanzia a tutela dell'investimento effettuato è facoltativa, ma deve rientrare nell'ambito di due modelli disciplinati positivamente (*Treuhänderhypothek e Reallast*).

In **Germania**, in seguito al recepimento della dir. 94/47, è stata emanata la *Gesetz über die Veräußerung von Teilzeitnutzungsrechten an Wohngebäuden* del 20 dicembre 1996 (TzWrG) la quale inquadra la multiproprietà nella duplice veste di diritto reale o diritto relativo anche per il tramite della partecipazione ad una associazione o ad una società. Il § 1.2 TzWrG stabilisce infatti che “*Das Recht kann ein dingliches oder anderes Recht sein und insbesondere auch durch eine Mitgliedschaft in einem Verein oder einen Anteil an einer Gesellschaft eingeräumt werden*”. Il complesso abitativo resta, comunque, di proprietà del venditore o della società promotrice, secondo lo schema della proprietà fiduciaria (*Treuhand Modell*).

Danimarca, Olanda, Finlandia, Irlanda, Lussemburgo e Svezia sono tra i Paesi che, essendo privi di disciplina in materia, hanno avuto una introduzione positiva dell'istituto in seguito alla direttiva comunitaria, che è stata recepita *in toto* senza modificazioni.

Il **Portogallo**, che già godeva di disciplina autonoma in materia di multiproprietà ed estremamente all'avanguardia, adotta anch'esso il sistema dualistico ed ammette tanto la forma reale quanto la forma personale del diritto di godimento turnario dell'unità abitativa. E' soprattutto sul versante della forma reale che si sono concentrate le

novità della disciplina portoghese affidata ad una serie di decreti- legge in attuazione della dir. 94/47 (*Decreto-Lei* n. 355/81; n. 130/89; n. 273/93; n. 167/97). Il legislatore portoghese ha introdotto, in ossequio al principio del numero chiuso dei diritti reali, un nuovo diritto reale limitato (*direito real de habitação periodica*) che poggia sulla deroga al principio della possibile coesistenza su di un unico bene di più diritti reali minori tramite il divieto imposto al proprietario dell'immobile di costituirne sul bene già assegnato in *habitação periodica*. Un'ulteriore deroga tocca il principio della necessaria temporaneità dei diritti reali minori e si traduce nell'estensione al *direito real de habitação periodica* della prerogativa proprietaria della durata illimitata, pur rimanendo libere le parti di fissare un limite massimo di trent'anni. In sede di ricezione, il Portogallo ha rafforzato le garanzie previste dalla direttiva in materia soprattutto di effettivo godimento del bene e libertà dello stesso da pesi e vincoli, prevedendo inoltre norme specifiche in materia di amministrazione della cosa comune.

La **Spagna** ha recepito la direttiva 94/47 con la *Ley* 42 del 15 dicembre 1998 *sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico* successivamente modificata a più riprese. Il legislatore spagnolo ha qualificato la multiproprietà come diritto reale limitato (*derecho real de aprovechamiento por turno*) con durata da tre a cinquant'anni non escludendo l'adozione di forme di diritto personale: rimangono infatti assoggettati alla nuova disciplina i *contratos de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada* con durata sempre da tre a cinquant'anni. Tuttavia gli eventuali contratti aventi ad oggetto altri diritti reali o personali di godimento temporaneo per più di tre anni sono nulli di diritto: ciò limita in maniera considerevole l'autonomia privata e rende il sistema praticamente monistico. L'obiettivo che si è voluto raggiungere con questa scelta è stato dettato dalle necessità di garantire la certezza dei rapporti giuridici e di scongiurare gli abusi degli operatori economici, favoriti da incertezze ed equivoci in ordine alla natura e al contenuto del diritto che si intende cedere. La configurazione *dell'aprovechamiento de apartamento* come diritto reale minore impedisce persino il ricorso alla figura della comunione con diritto di godimento ripartito nel tempo, che pure è familiare al *derecho foral*, tanto che viene espressamente vietato il ricorso alla denominazione *multipropiedad* per la sua attitudine ad evocare l'idea ormai incompatibile di una contitolarità del diritto pieno di proprietà: “*El derecho real de aprovechamiento por turno no po-*

drà en ningún caso vincularse a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad" (art. 1.4). Peculiarità invece della novella legislativa in Spagna è la previsione di ben due polizze assicurative complementari nel caso in cui oggetto dell'acquisto sia un immobile in costruzione: la prima copre i danni nei confronti dei terzi che si dovessero verificare durante il periodo della costruzione dell'immobile sino al suo effettivo trasferimento; la seconda invece copre la responsabilità civile degli acquirenti in caso di danni alla struttura e agli impianti in seguito alla loro utilizzazione.

Il **Belgio** ha introdotto una disciplina positiva in seguito alla direttiva comunitaria, rafforzando la tutela a livello soprattutto di garanzia della solvibilità dell'imprenditore offerente, per il quale non è solo richiesta l'iscrizione in appositi albi, ma anche la prova di poter assicurare il rispetto degli obblighi assunti nei confronti dell'acquirente, da prestarsi mediante assicurazione, garanzia bancaria o cauzione obbligatoria.

Merita un discorso a parte l'esperienza in **Gran Bretagna**. Detto Paese infatti, sebbene assoggettato alla normativa comunitaria in quanto membro dell'Unione Europea, proviene a differenza degli altri Paesi da una tradizione di *common law*, affine a quella statunitense, che lo rende assolutamente unico. Caratteristica di tale sistema è sicuramente la mancanza di limiti generali all'autonomia privata che consente una maggiore flessibilità nella configurazione dell'istituto.

Nell'ambito della esperienza inglese, è stata vietata la possibilità di ricondurre la multiproprietà nell'ambito dei diritti reali: era infatti configurabile in astratto una ipotesi di comproprietà sotto forma di *legal estate* da realizzarsi attraverso la cd. *joint-tenancy*.

Il modello su cui si attua la multiproprietà in Inghilterra si basa sul modello del *trust*: i fruitori del bene sono *beneficiaries*, mentre i gestori del *trust* sono le società specializzate che gestiscono la multiproprietà.

In particolare si fa riferimento al modello dei *club trusts*, che consentono ai membri il godimento turnario dell'immobile. Diritti e obblighi delle parti sono disciplinate nel *deed of trust*, mentre i *trustees* vengono dotati periodicamente delle somme necessarie alla gestione del patrimonio in favore dei beneficiari, somme per le quali

svolgono il ruolo di fiduciari o *escrow agent*. Il *trustee* ha un particolare *duty of care* nei confronti degli acquirenti.

Questa ricostruzione riporta sulla multiproprietà gli aspetti peculiari del *trust*: innanzitutto il bene, sebbene gestito nell'interesse dei fruitori, rimane nella proprietà del *trustee* che ne può disporre, laddove invece i primi residuano solo un diritto di godimento, senza che però sorga per definizione stessa del trust conflitto di interessi perché il *trustee* gestisce nell'interesse altrui.

E' ovvio che così configurato l'istituto gode già della disciplina a tutela dei *beneficiaries* propria del *trust*.

In materia di multiproprietà, la disciplina consumeristica inglese, essendo già piuttosto sviluppata consentiva già l'applicazione del *Unfair Contract Terms Act* del 1977, con le proprie *exemption clauses*, del *Consumer Protection Act* del 1974 e del *Misrepresentation Act* del 1967. Tuttavia si è ritenuto opportuno nel 1992 introdurre, prima dell'intervento comunitario, un'apposita disciplina con il *Timeshare Act*, che è stata la prima legge nell'*acquis* comunitario a disciplinare non solo gli obblighi di informativa in multiproprietà, ma il diritto di recesso di protezione dopo un periodo di *cooling-off* di almeno quattordici giorni.

Per questa ragione, quanto per la necessità di recepire la direttiva comunitaria, la norma è stata novellata con il *Timeshare Regulations* del 1997, le modifiche sono state minime.

0.4 L'esperienza italiana in sintesi

Nell'ambito dell'esperienza italiana la multiproprietà ha cominciato ad assumere importanza anche qui all'inizio degli anni settanta sempre per i vantaggi che sono stati sopra enucleati: maggior margine di ricavo per l'imprenditore trasferente, minore spesa per l'acquirente con possibilità di sfruttare solo quanto necessario di una determinata unità immobiliare, che peraltro viene costantemente mantenuta.

In Italia si sono succeduti, come peraltro negli Stati Uniti, vari modelli di realizzazione pratica di questa così conveniente prassi commerciale, che sono riassumibili in tre grandi categorie: quella della multiproprietà immobiliare, della multiproprietà so-

cietaria e quello della multiproprietà alberghiera, oltre ad altre forme minori che non dimenticheremo di citare.

Sicuramente la multiproprietà alberghiera ha costituito una delle prime e più intuitive forme di esplicazione pratica di questo istituto.

In realtà pare che già ben prima degli anni settanta, anzi nei primi anni del secolo, fosse piuttosto diffuso nella prassi delle grandi catene alberghiere o dei complessi di *residences* offrire a clienti selezionati il diritto di poter godere in predeterminati periodi dell'anno di appartamenti o stanze a prezzi ridotti rispetto alle ordinarie tariffe. Il diritto risultava assolutamente cedibile a terzi.

In realtà questa primitiva forma di multiproprietà non era nient'altro che un vero e proprio contratto di albergo, la cui cedibilità rientrava nello schema generale della cessione del contratto.

Man mano che la forma della multiproprietà alberghiera si è evoluta, essa si è atteggiata nelle due forme della multiproprietà alberghiera, immobiliare e azionaria.

La prima è caratterizzata da un complesso **alberghiero** che viene ad essere in comproprietà tra più soggetti che godranno delle unità di cui è composto in maniera turnaria. Nel secondo caso invece abbiamo l'acquisto del complesso da parte di una società che è partecipata dai medesimi soggetti che godranno dell'utilità dell'immobile. In entrambi i casi la gestione materiale della cosa viene data a un gestore che può ricevere in locazione il complesso o affittare l'azienda che comprende tra i suoi beni il complesso alberghiero: il gestore garantirà ai comproprietari, o soci, oltre la gestione della cosa comprensiva delle sue parti comuni, il godimento delle unità immobiliari destinate per il periodo previsto e percentuale degli eventuali compensi derivanti dall'ulteriore sfruttamento delle unità per i periodi in cui non risultano occupate.

Ad una prassi del genere si è lungamente opposta la giurisprudenza amministrativa sulla base di una legge del 1936, la n. 1692 la quale prevedeva il c.d. vincolo alberghiero, cioè l'impossibilità di destinare edifici adibiti ad albergo a funzioni differenti da quella della ricezione degli ospiti. Per un cambio di destinazione era necessario un intervento ministeriale in persona del Sottosegretario per la stampa, lo spettacolo e il turismo, il quale doveva accertare che il complesso immobiliare già destinato ad al-

bergo, non era strettamente necessario alle esigenze del movimento turistico, e dunque poteva essere distolto da queste finalità.

Sotto il regime di questa legge, confermato da numerose leggi proroga e dalla costante giurisprudenza indicata, era veramente difficile immaginare lo svolgimento di attività alberghiera nelle forma di multiproprietà, che concettualmente appare, prevedendo il godimento da parte di ospiti fissi, in contrasto con l'idea stessa di movimento turistico.

Questo impedimento è venuto meno grazie alla pronuncia di illegittimità costituzionale dei provvedimenti legislativi che lo prevedevano intervenuta con la sentenza n. 4 del 28 gennaio 1981 della Corte Costituzionale.

Un impedimento di natura amministrativa è tuttavia rimasto. Infatti il nostro sistema urbanistico prevede che la proprietà privata abbia come limite quello di poter avere una sola destinazione a fini urbanistici, laddove di fatto la multiproprietà alberghiera dovrebbe averne due, quello di godimento a titolo di proprietà e quello di sfruttamento alberghiero.

E' subito intervenuta la giurisprudenza e la dottrina le quali hanno osservato che il frazionamento di complessi alberghieri al fine di consentirne il godimento in regime di multiproprietà poteva comunque essere considerato coerente con un'unica destinazione, quella turistico alberghiera, nella misura in cui di fatto la gestione veniva affidata ad un'impresa alberghiera. Ne conseguiva che la destinazione economica alberghiera era inconfutabile esistendo sia un soggetto, il gestore albergatore, diverso dai comproprietari, sia di fatto una gestione comune dei servizi destinati all'utilità di tutti coloro che usufruiscono della struttura.

Ma, ad un'analisi attenta in realtà, difetta un elemento: i servizi qui offerti, per quanto siano etero-organizzati da un esercente attività alberghiera, sono forniti agli stessi contitolari del bene, laddove una vera e propria attività turistico alberghiera richiederebbe la prestazione dei servizi a soggetti estranei. Questo è quanto è stato rilevato da alcune pronunce amministrative che mettono in dubbio la liceità quindi di questo modello.

La multiproprietà più conosciuta è quella **immobiliare**, che sarà scelta quale modello anche dal legislatore nel suo primo intervento positivo in materia, come meglio affrontato nei successivi capitoli.

Si tratta a tutti gli effetti di un diritto di proprietà su cosa propria con la particolarità però che il godimento della cosa che ne costituisce prerogativa, pur essendo perpetuo, è limitato a un determinato periodo dell'anno. Proprio in questo consiste la particolarità del diritto che così sorge: il diritto come tutti i diritti di proprietà è assoluto e perpetuo, ma trova una limitazione nell'ambito di un arco temporale periodico.

Al di là delle difficoltà che questa caratteristica comporta a livello definitorio, e che saranno meglio affrontate nel primo capitolo di questa trattazione, la multiproprietà si atteggia come diritto reale a tutti gli effetti: ciò significa che è prerogativa del multiproprietario godere del bene (nel periodo di sua spettanza) direttamente e senza la cooperazione di terzi, escludere dal godimento qualsiasi soggetto terzo eventualmente mediante l'esercizio delle azioni possessorie, opporre il suo diritto a qualunque terzo, disporre del suo diritto ed eventualmente renderlo oggetto di diritti reali di garanzia.

La multiproprietà reale è quella che, nonostante il difficilissimo inquadramento logico-giuridico, ha avuto maggiore diffusione, se non altro come vedremo per espressa scelta del legislatore. La ragione tuttavia per cui nel nostro sistema essa è preferibile è dovuta essenzialmente alle maggiori garanzie fornite dal nostro sistema per i diritti di natura reale, che sono trascrivibili, e il cui trasferimento passa all'attento vaglio del controllo notarile che ne verifica e garantisce la bontà della provenienza e della consistenza.

Altra modalità di esercizio della multiproprietà è quella **azionaria**, che si realizza in varie forme.

La prima prende spunto dal modello francese delle società di attribuzione dove la società costruisce un complesso immobiliare, poi attribuisce al socio delle azioni dietro il pagamento di un corrispettivo, che gli garantiscono il godimento del bene in un determinato periodo dell'anno

L'azione viene dunque a dotarsi di un'ulteriore funzione, non rappresentando più solamente una porzione indivisibile e unitaria del patrimonio sociale con i correlati e proporzionali diritti di natura amministrativa, ma divengono anche titolo di legitti-

mazione per il godimento gratuito del bene di titolarità della società e oggetto della multiproprietà.

La prassi, per evitare le pericolose conseguenze che seguirebbero una cessione delle azioni ordinarie, come risaputo liberamente cedibili, a livello di ripartizione dei turni e delle spese relative agli impianti comuni, ha elaborato una più sofisticata tecnica, sempre relativa alla società per azioni. Accanto alle azioni ordinarie vengono emesse azioni privilegiate alle quali è connesso il diritto di godere e fruire dell'unità immobiliare scelta limitatamente al periodo indicato. Queste vengono offerte ai multiproprietari i quali hanno diritto solamente alla partecipazione alle assemblee straordinarie. E' solo dopo che, in rapporto alla quantità di azioni privilegiate acquistate che determina la misura del loro godimento, che i multiproprietari vengono a ricevere un pacchetto di azioni ordinarie proporzionale alle privilegiate ricevute, divenendo indirettamente proprietari del bene attraverso il filtro societario.

La tendenza in dottrina a proposito di multiproprietà azionaria è quella di distinguere tra due differenti tipologie. La struttura societaria infatti - va premesso - si presta allo svolgimento delle più svariate attività di tipo economico, e come tale è idonea non solo a garantire il godimento del bene ai comproprietari secondo il modello turnario, ma anche a svolgere una attività di gestione e organizzazione degli impianti connessi e dei servizi offerti.

Sulla base proprio dell'attività svolta si è cercato di distinguere tra multiproprietà azionaria pura e impura, dove la pura, come lascia intendere lo stesso nome, ha come oggetto societario esclusivamente lo sfruttamento da parte dei soci del bene posseduto, mentre la impura aggiunge all'oggetto della prima proprio la prestazione di servizi connessi alla prima attività.

La maggiore problematica connessa a questa forma di multiproprietà deriva dal fatto che spesso, la vendita di tali titoli, in qualsiasi forma essi siano, può rappresentare un vero e proprio investimento tale da poter rientrare nella definizione di titolo mobiliare. Nel regime precedente all'introduzione della legge 24 febbraio 1998 n. 58, c.d. Testo Unico in materia di intermediazione Finanziaria o T.U.F., e sotto il regime della precedente legge in materia di mercato azionario e valori mobiliari, la Legge n. 216 del 1974, la migliore dottrina riteneva che l'acquisto di partecipazioni in società finaliz-

zate alla gestione di multiproprietà non fosse un vero e proprio investimento assimilabile al valore mobiliare in quanto l'acquisto è finalizzato al godimento finale del bene e non all'ottenimento di un reddito, che diventerebbe dunque il carattere distintivo per l'individuazione del valore mobiliare.

Sempre sotto il regime della precedente legge però la stessa CONSOB non era del medesimo avviso, ritenendo che la multiproprietà azionaria, qualora il profilo dell'investimento fosse prevalente su quello del consumo, dovesse rientrare nella definizione di valore mobiliare e dunque fosse necessaria l'applicazione della relativa disciplina in materia.

L'introduzione del T.U.F., da questo punto di vista, ha reso la situazione più chiara nella misura in cui ha sostituito l'espressione "valori mobiliari" con la definizione "prodotti finanziari", intesi come strumenti finanziari e ogni altra forma di investimento di natura finanziaria.

In pratica la valutazione sulla natura finanziaria o meno dell'investimento fatto in occasione dell'acquisto di una partecipazione in multiproprietà, viene effettuato solamente sulla considerazione oggettiva della finalità dello stesso, se destinato dunque alla speculazione finanziaria o al godimento.

Questo criterio, per quanto semplice, risulta sicuramente molto meno completo e impreciso delle tecniche utilizzate nell'ambito dell'esperienza statunitense proprio per operare una simile valutazione.

In particolare è discusso se si può considerare una forma di investimento la multiproprietà azionaria pura, dove oggetto sociale è essenzialmente lo sfruttamento organizzato del bene posseduto. Elemento fondamentale infatti della società nel nostro ordinamento è lo scopo lucrativo: qualora questo non sussista, si uscirebbe fuori dalla disciplina dell'art. 2247 cod. civ. per rientrare in quella della comunione di godimento di cui all'art. 2248 cod. civ., che è regolamentata dalle norme sulla comunione. D'altronde l'idea stessa che una società possa essere costituita per lo sfruttamento, addirittura esclusivo e turnario di un bene, sembrerebbe urtare con il disposto dell'art. 2256 cod. civ. che stabilisce che "Il socio non può servirsi, senza il consenso degli altri soci, delle cose appartenenti al patrimonio sociale per fini estranei a quelli della società".

Al contrario nella multiproprietà azionaria impura, il fatto stesso che l'acquirente investe oltre che sullo sfruttamento di un bene, anche su una serie di servizi che vengono imprenditorialmente organizzati e gestiti dalla società ci consente, qualora siano servizi effettivi, di configurare lo scopo lucrativo che è assolutamente necessario al fine di potersi parlare nel nostro ordinamento di società e non di comunione di godimento.

Per concludere va citata un'altra forma di multiproprietà, ammissibile in seguito all'introduzione nel nostro ordinamento, con la Convenzione dell'Aja, dell'istituto del *trust*. Il *trust* è un istituto di origine anglosassone, che consiste in una doppia titolarità del bene, la prima fiduciaria, l'altra effettiva.

In realtà è ancora discussa l'ammissibilità nel nostro ordinamento di un *trust* cosiddetto interno, cioè un *trust* che non abbia alcun criterio di collegamento con altri ordinamenti, né per quanto riguarda i soggetti, né per quanto riguarda la collocazione del bene, ma soprattutto per quanto riguarda la legge applicabile, considerando che la legge italiana, per quanto riconosca il *trust*, comunque non ha una disciplina della materia e bisogna fare riferimento a quella dettata da altri ordinamenti.

La titolarità del bene oggetto della multiproprietà viene trasferita a un *trustee* che la amministra, mentre il *trust* indicherà specificamente quali *beneficiaries*, i singoli fruitori del servizio.

E' opportuno tuttavia, affinché si possa gestire in maniera corretta l'intero complesso, la turnazione dei periodi e il subentro e la sostituzione di eventuali multiproprietari, costituire una società di tipo consortile che raggruppi tutti i singoli multiproprietari e che prenda il nome di *club*. La partecipazione a questo organismo sociale viene rappresentata da appositi certificati di partecipazione che indicano di solito con precisione la durata e il periodo esatto del godimento del bene spettante.

In sé e per sé questo tipo di impostazione si rivela particolarmente duttile in quanto, essendo controversa in dottrina l'ammissibilità di un *trust* interno al nostro ordinamento, ed essendo invece più opportuno far sì che il *trust* richiami apposita legislazione straniera, scelta quindi dal costituente, si può adottare un sistema straniero con una disciplina più pregante e completa di quella interna.

Il vero problema della scelta di questa forma consiste nel fatto che la maggior parte delle legislazioni che ammettono e disciplinano il *trust*, considerando che essa com-

porta una separazione patrimoniale con un fine destinatorio ben determinato, ne delimitano anche la portata ad un tempo definito, considerando che una sua durata in perpetuo possa in qualche modo pregiudicare significativamente l'interesse del nudo titolare. Questo dato si scontra sicuramente con la necessità invece che l'assetto della multiproprietà, e la sua destinazione al fine cui è proposta sia perpetua.

Anche qualora si voglia richiamare la legislazione di un Paese che non preveda limiti temporali di durata al *trust*, va ricordato che, in seguito all'introduzione dell'art. 2645-ter all'interno del nostro codice civile in materia di trascrizione del vincolo di destinazione su diritti reali, vincoli di detto tipo, tra i quali sicuramente può essere ricompreso il *trust*, possono essere trascritti e dunque opponibili *erga omnes* solo ed esclusivamente per un periodo non eccedente novanta anni.

CAPITOLO PRIMO

LA MULTIPROPRIETÀ E IL SUO INQUADRAMENTO NELLE CATEGORIE DEL DIRITTO CIVILE ITALIANO

1.1 Inquadramento

Delineata nel capitolo precedente la genesi dell'istituto, è importante, per poterne analizzare compiutamente la disciplina e valutare le scelte effettuate dal legislatore, ripercorrere la ricostruzione dottrinale che è stata effettuata dell'istituto nelle sue varie forme.

In un ordinamento complesso come quello italiano, che come evidenziato più volte risente di una lunga tradizione dottrinale, inquadrare un istituto multiforme come quello della multiproprietà, che nasce dalla prassi commerciale e in esperienze giuridiche strutturalmente molto diverse dalla nostra, ha generato non poche difficoltà.

Come evidenzieremo infatti, la operatività stessa dell'istituto si trova ad urtare contro alcuni importanti dogmi del nostro diritto positivo, e dunque il suo inquadramento ha costituito uno sforzo logico che, oltre a concludersi con inevitabili forzature, ha peraltro lasciato l'operatore del diritto in uno stato di perplessità, non essendo pienamente convincenti nessuna delle soluzioni proposte.

Nell'ambito della nostra breve sintesi e analisi delle teorie prospettate cercheremo di schematizzare il più possibile i vari orientamenti facendo fulcro soprattutto sulla multiproprietà immobiliare, cioè intesa quale diritto reale. Questo più che altro non per una maggiore diffusione nella prassi di questa ricostruzione, ma piuttosto perché, come vedremo successivamente, il legislatore ha preso posizione nel definire diritto reale il diritto di multiproprietà alla prima occasione di stesura di un provvedimento legislativo in materia.

1.2 La multiproprietà immobiliare

L'analisi dei distinti modelli di multiproprietà che si sono consolidati nella prassi commerciale italiana negli ultimi trent'anni non può che iniziare dalla multiproprietà immobiliare.

Tale figura giuridica si caratterizza per il particolare acquisto del multiproprietario che diviene titolare di un diritto di godimento su un appartamento o su un'unità fondiaria più ampia, che si esercita per un determinato periodo di tempo nel corso dell'anno (minimo una settimana) e tendenzialmente dura a lungo (almeno tre anni).

Il diritto in questione è individuale ed assoluto se considerato in ogni settimana di riferimento e non ammette limitazioni.

L'uso del bene oggetto del medesimo è però detto turnario in quanto necessariamente convive e si armonizza con diritti di analoga ampiezza che spettano agli altri multiproprietari nei restanti periodi dell'anno.

Le ricostruzioni dottrinali che nel corso di questi anni hanno approfondito l'argomento in questione hanno sempre cercato di garantire il carattere reale del diritto del multiproprietario, al fine di garantire a quest'ultimo la possibilità di godere del bene direttamente e senza la cooperazione dei terzi; la possibilità di escludere qualunque soggetto terzo dal godimento, anche tramite l'esercizio delle azioni possessorie; la possibilità di opporre il suo diritto a tutti i terzi; la possibilità di disporre del suo diritto con effetto reale o di costituire ipoteche sul medesimo.

Secondo parte della dottrina, il riscontro che la multiproprietà ha conosciuto nella prassi è dipeso proprio dalla forte tutela reale che gli operatori giuridici hanno cercato di riconoscere agli utenti e dalla conseguente affidabilità dell'istituto garantita anche dall'intervento del notaio durante la contrattazione, in un sistema che, fino all'emanazione del d. lgs. n. 427/1998, era privo di adeguate garanzie per gli acquirenti, decreto che, come vedremo ha pensato non solo di prevedere una disciplina positiva per l'istituto, ma di esprimere una netta posizione a favore dell'inquadramento nell'ambito dei diritti reali.

Il ventaglio di soluzioni prospettate per offrire un inquadramento dogmatico della figura si presenta all'osservatore odierno abbastanza ricco ed articolato. Semplificando può dirsi che gli orientamenti dottrinali più significativi sono riducibili a cinque:

- 1) teoria del diritto reale atipico;
- 2) teoria del diritto personale di godimento;
- 3) teoria della proprietà temporanea;
- 4) teoria della proprietà bidimensionale;
- 5) teoria della comunione.

1.2.1. Teoria del diritto reale atipico

Anche se ormai superata, merita un cenno breve la ricostruzione del fenomeno in oggetto quale diritto reale atipico: esso rappresenta una fattispecie complessa che non rientra in nessuno dei diritti reali previsti dal Codice Civile, ma appare indubbiamente caratterizzato da assolutezza, immediatezza ed inerenza.

Detta teoria sostiene che, nel caso di multiproprietà immobiliare le parti darebbero vita, attraverso un contratto atipico, ad un diritto reale atipico. In essa si rispecchia un atteggiamento abbastanza diffuso in alcuni settori della nostra dottrina quando si trova a misurarsi con fenomeni che presentano tratti di novità così spiccati da rendere ardua la loro riduzione entro categorie note e sperimentate: un fenomeno analogo alla teoria della multiproprietà come diritto reale atipico si è verificato nel caso di quelle costruzioni teoriche che, a proposito della multiproprietà azionaria, fanno ricorso alla incerta categoria delle “società atipiche”. La teoria del diritto reale atipico rischia di apparire un modo per eludere il problema della configurazione dogmatica della multiproprietà immobiliare piuttosto che un modo per risolverlo o avviarlo a soluzione.

Questa dottrina presume superato il contrasto con il principio del *numerus clausus* dei diritti reali poiché la trascrizione del regolamento contrattuale e del titolo d'acquisto della multiproprietà, consentirebbe ampiamente di garantire sia la pienezza del diritto di proprietà, sia la corretta circolazione e la relativa commerciabilità della ricchezza immobiliare.

Si obietta tuttavia che, trattandosi di un diritto reale minore, la difficoltà maggiore si incontra nell'individuazione di un soggetto proprietario. Inoltre, l'assimilazione del negozio di multiproprietà alla costituzione di un diritto reale limitato, e la sua relativa trascrivibilità, non costituiscono una tesi con cui superare la tipicità degli *iura in re*

aliena, ma rappresentano, piuttosto, il quesito cui occorre fornire risposta al fine di un corretto ed adeguato inquadramento della figura in esame nell'ambito del nostro ordinamento civilistico.

1.2.2 Teoria del diritto personale di godimento

Nella prassi consolidata, i contratti aventi ad oggetto multiproprietà non attribuiscono al compratore un potere di gestione del complesso immobiliare e l'importanza che nell'economia dello scambio assumono i numerosi servizi paralberghieri dei quali è dotato il complesso immobiliare inducono alcuni autori a ravvisare nel contratto di "vendita in multiproprietà" una variante del contratto d'albergo e nella situazione giuridica soggettiva facente capo al multiproprietario immobiliare i tratti propri del diritto personale di godimento.

E' evidente che, nella maggior parte dei casi, la linea di demarcazione tra multiproprietà a struttura reale e multiproprietà a struttura obbligatoria è assai sottile, così come è indubbio che non sempre è agevole separare nell'ambito del negozio stipulato tra le parti il profilo dell'attribuzione del godimento da quello relativo alla fornitura dei servizi, arrivando a sostenere che l'acquisto in multiproprietà altro non sarebbe che l'acquisto della aspettativa di "un pacchetto di servizi". Ma questo significherebbe tradurre sul piano qualitativo problemi di ordine puramente quantitativo.

Inoltre si ritiene scientificamente non corretto differenziare da un punto di vista causale il contratto con il quale si trasferisca la proprietà di un bene inserito in un condominio privo di servizi, da quello con il quale si trasferisce la proprietà di un appartamento inserito in un complesso condominiale dotato di straordinari servizi perché ciò vorrebbe dire che si tende a considerare che il tipo e la quantità dei servizi offerti al multiproprietario possa costituire un metro di valutazione per definire i contorni giuridici del fenomeno. Con riferimento alle considerazioni che questa dottrina svolge a proposito del potere di gestione, occorre sottolineare che, da un lato, sono assai rari i casi nei quali può effettivamente parlarsi di un potere di gestione nel proprio interesse riservato irrevocabilmente al venditore, versandosi, per lo più, in ipotesi di attività di gestione svolta dal venditore nell'interesse altrui, seppure a titolo oneroso;

dall'altro, che la titolarità del diritto di proprietà è compatibile con l'esistenza di un mandato irrevocabile *in rem propriam*, conferito dal proprietario ad un terzo, non escluso il suo dante causa; infine, che è quantomeno dubbia la validità e l'efficacia del patto con il quale il venditore si riserva in via definitiva e perpetua il diritto di gestire il complesso immobiliare venduto in multiproprietà. Le osservazioni qui effettuate, che servono a cercare di ricostruire la natura dell'istituto con la massima onestà intellettuale, senza condizionamenti dettati dall'analisi materiale della prassi, non ci consentono tuttavia di escludere che ci siano dei casi nei quali, al termine della fase di commercializzazione in multiproprietà del complesso immobiliare, la proprietà sul bene resta saldamente nel patrimonio nel c.d. "venditore" e l'"acquirente" diviene titolare di un mero diritto personale di godimento.

In ogni caso, dopo l'entrata in vigore del d. lgs. n. 206/2005, la tesi del diritto personale di godimento appare contraddetta dal tenore letterale del Codice del consumo che in più punti definisce come "reale" il diritto di godimento vantato su un immobile concesso in multiproprietà. Anche e questa norma è stata recentemente novellata senza fare alcun riferimento alla natura reale della multiproprietà, l'interprete si trova comunque nel dubbio, in assenza di espressa abrogazione di detta definizione, se si possa nuovamente dare spazio a ricostruzioni non coerenti da quella che riconduce la fattispecie in questione tra i diritti assoluti.

1.2.3 Teoria della proprietà temporanea

Alcuni autori ritengono che la chiave di lettura del fenomeno della multiproprietà immobiliare risiede nella peculiare funzione che il tempo svolge nell'ambito del fenomeno, e per tale ragione si è tentato di ricondurre la situazione giuridica soggettiva del multiproprietario immobiliare ora nell'alveo della proprietà temporanea, ora in una zona intermedia tra proprietà temporanea e comunione, immaginando che "il diritto di proprietà, pur restando perpetuo, possa essere limitato nel tempo a periodi per così dire intermittenti, attraverso la combinazione di più termini iniziali e finali". In primissimo luogo va osservato che le teorie sulla proprietà temporanea, elaborate dalla dottrina italiana appaiono del tutto inadeguate per offrire spiegazione convin-

cente della multiproprietà. Si rivelano infatti inutilizzabili sia la costruzione della proprietà temporanea come una ipotesi di coesistenza di due proprietà, l'una a termine iniziale, l'altra a termine finale, che si limitano reciprocamente, sia quella che configura il diritto del proprietario temporaneo come un diritto reale *in re aliena*. La prima perché lo stesso autore che la teorizzava avvertiva che “tale legge di coesistenza è possibile solo tra due diritti di proprietà”. La seconda, in quanto, essendo ciascun multiproprietario ora «proprietario temporaneo» ora “proprietario futuro”, non si vede chi potrebbe dirsi essere il “nudo proprietario”. La teoria della “proprietà intermittente”, poi, sembra postulare l'esistenza di un diritto che, secondo un ritmo stabilito dalle parti, si costituisce e si estingue, torna a costituirsi e ad estinguersi di nuovo, quasi che nel contratto di “vendita in multiproprietà” fosse ravvisabile una fattispecie produttiva di una serie indefinita e tendenzialmente infinita di proprietà temporanee e successive nel tempo. In sostanza una fattispecie ad efficacia multipla, dalla quale deriverebbe un numero indefinito di proprietà temporanee e successive nel tempo. Piuttosto che di un diritto perpetuo, dovrebbe perciò parlarsi di una serie infinita di diritti temporanei. Ciascuna unità abitativa, nell'unità di tempo, formerebbe oggetto di un unico diritto di proprietà (temporaneo). Questa teoria non solo porta con sé tutte le obiezioni riguardo alla utilizzabilità dello schema della proprietà temporanea, ma lascia completamente nell'ombra il meccanismo tecnico in virtù del quale, con il fluire del tempo, il diritto di proprietà torna a risorgere dalle proprie ceneri, posto che la categoria del contratto ad esecuzione periodica non sembra conciliabile con l'efficacia immediatamente traslativa del consenso.

1.2.4 Teoria della proprietà bidimensionale

Un'elegante concezione ha cercato di spiegare l'essenza della multiproprietà con una rivisitazione delle teorie empiriche e materialistiche della *res*, sostenendo la necessità di distinguere l'unicità corporale della cosa (l'appartamento di cui si è titolari in multiproprietà), dalla unicità del bene in senso giuridico (il periodo in cui si può esercitare il godimento sullo stesso). Questa teoria effettua nei confronti di quelle precedentemente citate un rilievo di ordine generale: muovendo da una concezione onto-

logica della cosa, esse sembrano incapaci di immaginare altro modo di dividere che non sia quello della materiale separazione, e costrette a risolvere ogni forma di frazionamento del godimento nel tempo nello schema del rapporto obbligatorio; assegnando al tempo la funzione di delimitare il contenuto del diritto, esse, oltre ad istituire un arbitrario rapporto diretto tra “durata” e “contenuto” della situazione giuridica soggettiva, finiscono col restare imprigionate nell’alternativa tra “atipicità” (del diritto reale di multiproprietà) ed efficacia meramente obbligatoria del patto di divisione nel tempo. Secondo questa teoria occorre invece compiere una scelta netta e radicale consistente nell’abbandonare il piano del contenuto della situazione giuridica soggettiva, per volgersi a quello dell’oggetto del diritto; liberarsi dai pregiudizi che conducono ad una concezione empirica e materialistica della *res*; assegnando alle misure convenzionali del tempo la funzione che è loro propria nel mondo del diritto e che, al pari di quella delle misure convenzionali dello spazio, nel delimitare l’oggetto del diritto. L’estensione temporale e spaziale della cosa formante oggetto della proprietà o del diritto di godimento del conduttore, non riguardano il contenuto della situazione giuridica soggettiva, ma l’oggetto sul quale si appunta l’interesse: il metro, il giorno non sono misure dell’interesse giuridico, ma parametri necessari per la definizione dell’oggetto sul quale esso si appunta.

Pertanto, ci sarebbero tanti beni quanti sono i periodi di tempo considerati: ad essi corrispondono tanti diritti di multiproprietà.

Quando viene trasferito il godimento turnario su un’unità abitativa limitatamente ad un periodo determinato nel corso di un anno, l’acquirente non diviene contitolare di un diritto di (com)proprietà sul bene, ma acquista un diritto distinto e diverso da quello che spetta agli altri multiproprietari nella residua parte dell’anno.

Come sostiene questa autorevole ricostruzione dottrina infatti: “La proprietà su un bene, la cui consistenza giuridico-economica sia determinata anche in funzione del tempo (ellitticamente: la proprietà della settimana che va dal 1° al 7 agosto di ogni anno) sta alla proprietà di un bene la cui consistenza giuridico-economica sia determinata senza il ricorso al tempo (ellitticamente: proprietà illimitata nel tempo), come la proprietà di un metro quadrato di un fondo sta alla proprietà dell’intero fondo; come la locazione di un immobile per un anno sta alla locazione di un immobile per trent’anni. La circostanza che la cosa formante oggetto del godimento dei multipro-

prietari sia, dal punto di vista empirico, la medesima, non autorizza né l'affermazione che la multiproprietà è una ipotesi di comunione, né l'altra (deduzione), che al rapporto reale di comunione si accompagna un rapporto obbligatorio diretto a disciplinare l'uso turnario del bene. Quando il lottizzatore aliena le singole frazioni di terreno non costituisce comunione o condomini, neanche se, con il piano di lottizzazione, si spinga a regolare puntigliosamente e minuziosamente i rapporti tra gli acquirenti dei singoli lotti (magari attraverso gli strumenti della servitù reciproca o del vincolo di destinazione). Analogamente, nel caso della vendita in multiproprietà, quando l'impresa aliena la proprietà dell'immobile limitatamente al periodo che va dal 1° al 7 agosto di ogni anno, l'acquirente non diviene contitolare del diritto di proprietà sulla cosa, ma acquista un diritto distinto e diverso da quello del suo dante causa. Quando il proprietario di un fondo ne vende una porzione, ciò che originariamente era parte della cosa diviene esso stesso un bene sul quale si appunta un autonomo interesse giuridico. E non c'è dubbio che, dal punto di vista naturalistico e materialistico, la cosa in sé non presenti (comunque possa non presentare) differenze percepibili sensorialmente. Dal punto di vista giuridico, però, il fatto della individuazione costituisce il presupposto per resistenza di un autonomo interesse giuridico, di una "disponibilità per sé stante, che prima non era attuabile". Esattamente nello stesso modo è possibile ragionare a proposito della multiproprietà. Qui la individuazione di una frazione spazio-temporale del bene è il presupposto per l'esistenza di una disponibilità per sé stante ed altrimenti inattuabile, anche se non può dubitarsi che la cosa (in senso empirico) non registri modificazioni di sorta."

Insomma, si tratterebbe di una proprietà speciale, caratterizzata da un oggetto particolare, la cui consistenza giuridico-economica risulta determinata anche in funzione del tempo.

Va sottolineato, peraltro, che in tanto è possibile costruire una simile teoria, in quanto si chiarisca che il tempo, dal punto di vista della norma, non ha un andamento rettilineo, ma circolare: non è dunque qualcosa che corre in avanti, ma qualcosa che torna su se stesso. La settimana che va dall'8 al 15 agosto, fin tanto che il tempo continuerà ad essere scandito secondo le misure del calendario comune (artt. 2962 e 2963 c.c.) ricorrerà ogni anno e questo meccanismo sarà sempre presente: una sola è la settimana che va dall'8 al 15 agosto 2014, ma le settimane che vanno dall'8 al 15

agosto sono infinite. Proprio la circostanza che gli intervalli cronologici convenzionalmente individuati dalla norma sono ricorrenti, non solo rende logicamente e giuridicamente possibile scomporre le cose nel tempo, ma dà pure ragione di un diritto perpetuo, ma temporalmente limitato ad un intervallo cronologico ricorrente.

Il tempo è, dunque, misura ricorrente della cosa, nel senso che la disponibilità, offerta da quest'ultima non si esaurisce in un semplice segmento cronologico, ma ritorna identica nell'anno successivo.

La settimana 8-15 agosto di ogni anno esprime la ciclicità ricorrente del tempo, che pur fluendo, ripercorre, per così dire, la propria strada e perciò identici mesi e giorni ed ore: nel momento in cui si afferma che taluno ha il diritto di multiproprietà dall'8 al 15 agosto, vogliamo dire che il diritto, una volta nato, ha per oggetto la cosa temporalmente definita secondo un dato criterio di ciclicità.

Da quanto sostenuto non può che discendere un corollario: la unicità corporale della cosa non coincide con la unicità del bene in senso giuridico.

Allo stesso modo in cui la circostanza che un fondo possa essere misurato in metri o in centimetri, frazionato in diversi lotti, anche a livello fiscale, pur nella unicità della proprietà, individuato in differenti particelle, non ci autorizza a moltiplicare le situazioni di dominio per il numero dei sottomultipli dell'unità di misura presa in considerazione, il fatto che nella ciclicità ricorrente del tempo il bene sia suscettibile di essere misurato in giorni mesi od anni, non autorizza a moltiplicare le situazioni di dominio per il numero delle unità di misura adottate. Quindi così come è riconosciuta al proprietario la facoltà di scomporre l'unicità della cosa in una molteplicità di beni operando un'individuazione nello spazio, così è configurabile un'analoga possibilità di dividere la cosa impiegando le misure convenzionali del tempo, con un'individuazione a livello temporale.

Una siffatta configurazione del diritto di multiproprietà immobiliare come una proprietà speciale nell'oggetto, o meglio nella sua consistenza giuridico-economica che risulta determinata in funzione del tempo, ha subito alcune critiche nel merito.

In primo luogo è stato a buona ragione osservato che, poiché ogni diritto è individuabile in base al proprio oggetto, frazionandosi l'oggetto del diritto si rischia di frazionare il diritto stesso.

In secondo luogo si è anche obiettato che far rientrare la multiproprietà nell'ambito

della categoria giuridica “delle proprietà” può essere sì formalmente condivisibile, ma poco sostenibile di fronte alla prassi commerciale ricorrente, nella quale nella maggior parte dei casi non è riconosciuto al multiproprietario il potere di gestione del bene il quale costituisce un profilo caratteristico della proprietà ed un suo elemento determinante.

Si è anche obiettato che questa teoria, pur adattandosi alla configurazione pratica del fenomeno, viene a porsi in conflitto con l'idea per la quale possono essere oggetto dei diritti reali solo cose “materialmente” intese.

Per ultimo si è osservato che la ricostruzione in esame lascia senza risposta il problema della sorte del diritto nei periodi di tempo diversi da quello che ne individua l'oggetto.

A queste obiezioni, i sostenitori della teoria in esame hanno prestato puntuali ed efficaci risposte.

Per quanto attiene al primo rilievo critico, è stato osservato infatti che, in ambito giuridico, “dividere” o “frazionare” le cose non equivale a dividere o frazionare i diritti. Al contrario il frazionamento o *rectius* l'“individuazione” produce l'inverso, cioè la moltiplicazione dei diritti. A ben ragionare, l'espressione scelta dalla prassi cioè multiproprietà si rivela particolarmente idonea e coerente con la ricostruzione giuridica che ne viene data. Ciò peraltro sembra sostenibile sia se ci si pone in una prospettiva materialistica rispetto al concetto di cosa sia adottando una opposta prospettiva. Ancora più forti sono le risposte di fronte all'obiezione secondo la quale oggetto dei diritti reali possono essere solo porzioni dello spazio. Conseguenza logica di questa infatti è la statuizione che il tempo non sarebbe suscettibile di appropriazione. Ma di fronte a una siffatta affermazione, si replica che il tempo non è suscettibile di appropriazione così come non lo è lo spazio. Dunque quando si afferma che Tizio è proprietario di un immobile sito in un determinato luogo, con ciò non si intende che Tizio è proprietario di detto spazio, ma più propriamente che egli è titolare della proprietà sul bene collocato in quel luogo dello spazio. Le coordinate spaziali non costituiscono l'oggetto del diritto di proprietà, ma hanno una mera funzione di individuazione del bene. Parimenti quando alla collocazione nello spazio si aggiunge quella nel tempo, con ciò non si sostiene che l'oggetto del diritto è costituito dai mesi estivi, ma più semplicemente che il bene che forma oggetto del diritto è individuato attra-

verso il ricorso a criteri d'individuazione anche temporali. Anche qualora si volesse affermare che i diritti reali possono incidere solo su beni *qui tangere possunt*, non si può che obiettare sia che il bene formante oggetto del diritto di multiproprietà è bene percepibile dai sensi, sia che, in ogni caso, l'idea secondo la quale oggetto del diritto reale può essere solo la cosa materialmente intesa, per quanto autorevolmente sostenuto, non sembra essere ancora sostenibile di fronte alle critiche della più recente dottrina e della prassi commerciale.

Secondo alcuni autori la tesi della multiproprietà immobiliare come una proprietà speciale altro non sarebbe che una riformulazione della obsoleta teoria della comunione come forma di coesistenza di proprietà. In risposta a ciò è stato osservato che l'idea secondo la quale l'unica forma di concorrenza di proprietà sul medesimo bene conosciuta nel nostro ordinamento è costituita dalla comunione, non si presenta incompatibile con la tesi della multiproprietà come coesistenza di diritti di proprietà: il principio, enucleato dal brocardo *duorum vel plurium in solidum dominium esse non potest*, ha il solo significato che due persone non possono dirsi contemporaneamente proprietarie dello stesso bene. Nello specifico caso della multiproprietà però, secondo la ricostruzione proposta, non vi è né coesistenza di proprietà sulla medesima cosa, né concorrenza di proprietà sulla medesima cosa, ma coesistenza di proprietà su beni diversi.

D'altronde alla base del ragionamento di chi sostiene questa teoria è stata sin da subito posta come base logica una netta separazione tra le nozioni giuridiche di «cosa» e di «bene»: quindi nella multiproprietà alla unità della cosa non corrisponde un unico bene, ma una pluralità di beni, tanti quante sono le frazioni spazio-temporali individuate. Per quanto riguarda l'obiezione di cui all'ultimo punto, cioè il problema della sorte del diritto di multiproprietà nei periodi di tempo diversi da quello con cui si è individuato l'oggetto, la teoria in esame sostiene che il trascorrere del tempo non incide sulla titolarità della situazione giuridica soggettiva, ma sul suo oggetto: dunque se l'oggetto del mio diritto è quel bene in quel periodo ricorrente del tempo, tutto ciò che non è quella cosa in quel periodo di tempo è altro rispetto all'oggetto del mio diritto. Un esempio concreto: se si acquista la proprietà di un bene nella decima settimana di ogni anno, ciò significa che l'oggetto del diritto acquistato è temporalmente individuato da quel periodo di tempo. Ne deriva che il bene negli altri periodi

dell'anno è estraneo all'oggetto del diritto. Quindi quando ci si riferisce a periodi dell'anno differenti da quelli destinati all'uso esclusivo e al godimento del bene ben si può escludere di vantare diritti di multiproprietà su quel bene così come si può dire di non essere proprietari della casa adiacente a quella di nostra titolarità, cioè di un bene collocato in un diverso luogo dello spazio.

In concreto, la configurazione del diritto di multiproprietà come proprietà esclusiva su un bene individuato sia col ricorso all'elemento spaziale che a quello temporale, porta a concludere che nessun legame è ravvisabile tra il multiproprietario e gli altri che a lui seguono temporalmente nel godimento della cosa. Non si tratta di un accordo o di un rapporto obbligatorio: l'acquirente del bene per il periodo dedotto in contratto non potrà goderne negli altri periodi dell'anno, e non perché obbligato a rispettare un turno, ma perché negli altri momenti la cosa diviene oggetto di proprietà altrui. Come si può allora, secondo questa teoria, ricostruire i rapporti tra multiproprietari? Se cerchiamo un inquadramento logico giuridico, i rapporti tra multiproprietari che si succedono nel tempo sembrano ricalcare lo schema dei rapporti di vicinato che non quelli che si istituiscono tra comunisti. Se si ritiene valida questa ricostruzione, la disciplina applicabile ai rapporti tra multiproprietari non può che derivare dalla applicazione in via analogica dalle norme sui rapporti di vicinato e da quelle riguardanti il condominio negli edifici, facendo opportune distinzioni: si parlerà di proprietà esclusiva per indicare il diritto di godere e di disporre dell'unità immobiliare nei periodi appartenenti a titolo esclusivo al proprietario, di proprietà comune invece per indicare le parti comuni del complesso immobiliare (art. 1117 c.c.) e gli intervalli cronologici necessari per rendere possibile il regolare avvicendamento nella presa di possesso del bene.

1.2.5 Teoria della comunione

La dottrina prevalente e più recente ha ricostruito l'istituto della multiproprietà reale nell'ambito della comunione *pro indiviso*.

In pratica a ciascun multiproprietario spetta in ragione del suo diritto una quota di comproprietà della singola unità immobiliare o, in altri casi, una quota dell'intero

complesso. In questo caso, la misura della partecipazione viene valutata in funzione del valore attribuito al periodo acquistato dal singolo comproprietario e risulta commisurata non solo al momento dell'anno prescelto, ma anche alla durata del soggiorno e al tipo di unità di cui si fruisce.

Dunque secondo questa ricostruzione è necessario che al momento dell'atto di acquisto ogni acquirente sottoscriva approvandoli due distinti regolamenti: il regolamento della comunione che disciplina l'uso, il godimento e l'amministrazione della singola unità e dei suoi arredi, e il regolamento di condominio che regola e disciplina l'uso delle parti comuni dell'edificio.

Il regolamento della comunione va stipulato ai sensi dell'art. 1106 cod. civ.: la sua funzione è quella d'imprimere all'insediamento turistico una destinazione residenziale con effetti reali. Il regolamento deroga al principio dell'uso promiscuo della cosa comune, sancito dall'art. 1102 cod. civ. e ha il ruolo di definire sia la divisione topografica del diritto al godimento del bene, che corrisponde nella maggior parte dei casi ad una singola unità abitativa, sia il frazionamento cronologico del godimento stesso. Per questa ragione la prassi prevede l'allegazione di una tabella che indica i distinti periodi e i valori millesimali corrispondenti.

La migliore dottrina ha avuto modo di evidenziare che questa ricostruzione meglio di altre è in grado di garantire e affermare il carattere reale del diritto al godimento turnario che spetta al multiproprietario in quanto vi è la possibilità di trascrivere sia l'atto di acquisto del bene, sia il relativo regolamento contrattuale. Ne deriva che ogni contitolare può così opporre il suo diritto a tutti i terzi, quindi può servirsi del bene senza la cooperazione di altri soggetti e può escludere chiunque dal godimento dell'unità immobiliare nel periodo di sua spettanza.

Nella comunione ordinaria è sicuramente possibile deliberare a maggioranza l'utilizzo frazionato o turnario nel tempo e/o nello spazio del bene comune quando l'uso promiscuo non sia possibile o ragionevole, ma in dottrina è invece assai discussa la natura giuridica di tali delibere: obbligatoria o reale.

La tesi più accreditata ritiene che l'accordo che disciplina il godimento della cosa comune ha effetti meramente obbligatori in quanto non comporta alcuna assegnazione e inoltre i contitolari del bene non rinunziano a porzioni spazio-temporali in favore gli uni degli altri, ma solo alla facoltà di utilizzo relativo ad esso.

La Suprema Corte di Cassazione, in alcune pronunce, si è proprio soffermata sull'esatta interpretazione dell'art. 1102 cod. civ., statuendo un principio che ben si conforma ai regolamenti della cosa comune che si è soliti approvare nelle operazioni di multiproprietà. Secondo il Giudice delle leggi infatti *“l'uso frazionato della cosa a favore di uno dei comproprietari intanto può essere consentito per accordo fra i partecipanti in quanto l'utilizzazione, concessa nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 1102 cod. civ., rientri tra quelle cui è destinato il bene e non alteri od ostacoli il godimento degli altri comunisti, trovando l'utilizzazione da parte di ciascun comproprietario un limite nella concorrente ed analoga facoltà degli altri. Pertanto, qualora la cosa comune sia alterata o addirittura sottratta definitivamente alla possibilità di godimento collettivo, nei termini funzionali originariamente praticati, non si rientra più nell'ambito dell'uso frazionato consentito, ma nell'appropriazione di parte della cosa comune, per legittimare la quale è necessario il consenso negoziale di tutti i partecipanti che - trattandosi di beni immobili - deve essere espresso in forma scritta ad substantiam”* (Cass. Civ. 11 aprile 2006, n. 8429).

Il multiproprietario può fruire del bene in modo pieno ed esclusivo durante il periodo di riferimento di ogni soggetto, dall'altro però il suo potere di fruizione è limitato, oltre che dall'aspetto temporale, da specifici obblighi e divieti: il divieto di mutare il vincolo di destinazione dell'immobile, l'impossibilità di chiedere lo scioglimento della cosa comune ai sensi dell'art. 1112 cod. civ., il divieto di detenere il bene oltre il normale uso tollerato e l'obbligo di tenerlo indenne da eventuali danneggiamenti di terzi.

I multiproprietari concorrono all'amministrazione della cosa comune e si ripartiscono i costi di assicurazione, le spese relative alle riparazioni straordinarie e ordinarie e gli oneri conseguenti alla sostituzione per usura di manufatti, impianti accessori e pertinenze in proporzione ai millesimi come stabiliti e fissati nel regolamento di condominio. Configurando appunto la multiproprietà come un condominio, nella prassi, per superare le difficoltà di reperire e riunire in medesimo luogo tutti gli aventi diritto, la gestione dei servizi comuni viene normalmente data in appalto ad una società specializzata, così come è affidato anche l'esercizio di quelle attività di carattere imprenditoriale e correlate alla gestione del bene eventualmente svolte in locali di proprietà comune. Nella maggior parte dei casi, il regolamento in questione non apporta limitazione al potere di disposizione previsto dall'art. 1103 cod. civ., quindi ciascun multi-

proprietario può, dunque, decidere di disporre del proprio diritto, nei limiti spazio-temporali che gli sono propri, sia *inter vivos* sia *mortis causa*.

Essendo anche il diritto del comunista un diritto reale, sulla quota millesimale di multiproprietà possono essere costituiti diritti reali minori quali usufrutto, uso e abitazione, ed inoltre è possibile concedere in locazione a terzi il godimento dell'unità immobiliare per il periodo di propria spettanza.

Alcune caratteristiche inerenti alla comunione tuttavia possono risultare inconciliabili con la funzionalità economica dell'istituto. Ad esempio nella comunione ordinaria è previsto l'accrescimento in favore degli altri contitolari in caso di rinuncia. Nella multiproprietà, per ovvie ragioni pratiche, è assai discussa la sorte della quota nel caso in cui uno dei contitolari rinunci al suo diritto di godimento turnario.

L'opinione più autorevole in dottrina ritiene che la quota del rinunziante si accresca a tutti i partecipanti alla comunione dell'unità in proporzione delle rispettive quote, secondo il dettato dagli artt. 1104, 1° comma, e 1118, 2° comma, cod. civ., ma non mancano anche altrettanto autorevoli opinioni contrarie all'operatività dello *ius accrescendi*. Per questa ragione appare consigliabile disciplinare nel regolamento della comunione gli effetti della rinuncia da parte di un comproprietario: tutto ciò sia al fine di evitare l'acquisto da parte dello Stato della quota rimasta vacante ai sensi dell'art. 827 cod. civ. e allo stesso tempo di prevedere i criteri e le modalità con le quali gli altri multiproprietari potrebbero utilizzare l'unità immobiliare durante il periodo di tempo che spettava al rinunziante.

Altra questione di coordinamento della disciplina riguarda il potere del multiproprietario di concedere ipoteca sul proprio diritto, ipotesi che nella comunione ordinaria è possibile in quanto gli effetti dell'ipoteca su quota astratta si realizzano, ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 2825 cod. civ., sui beni o sulla porzione di bene assegnati al partecipante in sede di divisione. Ciò risulta in contrasto con la statuizione che la multiproprietà è indivisibile, ragion per cui non sarebbe ipotizzabile l'ipoteca su quota, in quanto sarebbe annullato il potere di esecuzione forzata.

Autorevole dottrina ritiene superabile questo problema in quanto, ad esempio, quando è concessa ipoteca su un appartamento in condominio, il creditore, in seguito all'espropriazione forzata, acquista la proprietà della parte separata e subentra pro quota nel condominio delle parti comuni dell'edificio: nella multiproprietà l'unica

reale differenza è che il diritto di espropriazione comporta il subentro del creditore ipotecario non in uno, ma in due rapporti, sia quello di comunione relativo al godimento turnario della porzione immobiliare sia quello di condominio per le parti comuni dell'edificio.

L'inquadramento nello schema della comproprietà, sebbene appaia prevalente e preferibile, non è stato esente da critiche.

Alcuni studiosi hanno manifestato l'esistenza di alcune incongruenze giuridiche in quanto l'istituto della comunione non sembra poter garantire nel tempo la realizzazione degli scopi che, con l'operazione commerciale della multiproprietà, le parti intendono realizzare.

Si rileva infatti che la destinazione turistico-alberghiera attribuita al complesso immobiliare potrebbe essere modificata dall'assemblea dei contitolari con la semplice maggioranza calcolata secondo il valore delle rispettive quote, poiché, per la revisione del regolamento contrattuale, è richiesta l'unanimità dei consensi solo per le disposizioni che incidono sui diritti di alcuni partecipanti nei confronti degli altri.

Si ritiene inoltre che si riveli complicato poter assicurare l'indivisibilità della cosa comune per l'intera durata del rapporto di multiproprietà in presenza del diritto insopprimibile riconosciuto dalla legge al comunista di domandare in qualsiasi momento lo scioglimento della cosa comune: l'art. 1111 cod. civ. infatti detta in modo imperativo un principio che può essere limitato, per accordo delle parti, per soli dieci anni. La deroga a questo principio generale prevista dall'art. 1112 cod. civ. deve intendersi in modo restrittivo, e quindi applicabile alle sole cose comuni che siano pertinenti rispetto ad altri beni dei comunisti, quando la divisione sarebbe assolutamente incompatibile con il mantenimento della destinazione originaria del bene pertinente al servizio della *res* principale.

L'art. 1112 cod. civ. non sarebbe, invece, riferibile a quei beni che, pur essendo materialmente indivisibili, sono suscettibili di godimento autonomo, in quanto, per tale motivo, possono essere assegnati ad uno o più comunisti, o ceduti a terzi senza che ciò comporti il venir meno dell'utilizzazione che essi avevano in precedenza.

1.3 La multiproprietà azionaria

Nel precedente capitolo, delineando la genesi storica dell'istituto, abbiamo già per sommi capi indicato le modalità con le quali è stata ricondotta la multiproprietà, nel corso della sua evoluzione storica, nell'alveo della struttura societaria e i limiti che questa ricostruzione ha comportato relativamente ai principi del nostro ordinamento in materia societaria.

Nella multiproprietà azionaria il modello più adottato dalla prassi è quello di società per azioni che divengono proprietarie di strutture residenziali e concedono a tutti i soci, o solo ad alcuni di essi, la possibilità di fruire di singole unità abitative secondo scadenze prefissate e, tendenzialmente, per tutta la durata della società.

Il complesso immobiliare non spetta ai singoli soci pro quota ma è di proprietà della società. Quindi ciascun multiproprietario è solo titolare di un diritto personale di godimento, frazionato nel tempo e nello spazio, che ha natura di semplice diritto di credito nei confronti della società proprietaria dell'edificio e che si esercita su singole unità immobiliari: tale diritto di godimento è connesso, direttamente o indirettamente, alla titolarità di una o più azioni rappresentative di quote di capitale sociale.

Per questa ragione il ricorso allo strumento societario può in alcuni casi diventare rischioso per la stabilità dell'operazione complessiva soprattutto nei casi in cui il diritto personale di godimento all'utilizzo turnario trovi origine da contratti di comodato, che, per definizione, costituiscono in capo al beneficiario un diritto temporaneo e instabile.

Non è raro peraltro che si verifichi la concentrazione nelle mani dei promotori della gestione della struttura residenziale, con il consolidarsi nei loro confronti per un tempo non trascurabile di un potere di controllo e di amministrazione quasi assoluto, che può condurre a divergenze e contrasti tra i multiproprietari.

Come indicato per sommi capi nel precedente capitolo induttivo nella multiproprietà azionaria si riscontrano forme diverse ciascuna con peculiari caratteristiche e dunque disciplina: "pure" e "impure".

Si è detto che la multiproprietà azionaria si definisce pura quando la società titolare del complesso residenziale non svolge alcuna attività economica diversa ed ulteriore rispetto alla semplice organizzazione che permette agli azionisti di godere degli im-

mobili sociali nei rispettivi turni di competenza, quindi la società non conserva un complesso di beni da destinare all'esercizio di un'attività produttiva o di utili da distribuire ai soci. La società viene a trovarsi sprovvista dei mezzi necessari per realizzare lo scopo lucrativo e pure dei fondi da impiegare per coprire i costi di gestione e di conservazione del patrimonio immobiliare, quindi la società proprietaria del complesso immobiliare non svolge alcuna attività imprenditoriale. In questo modo si riduce anche il rischio d'impresa e conseguentemente di fallimento e quindi i soci-clienti possono essere più sicuri dell'investimento in multiproprietà azionaria. La multiproprietà azionaria pura non è pacificamente ammessa dalla dottrina. Chi la ritiene ammissibile sostiene che lo scopo di lucro non sarebbe un carattere essenziale del contratto di società e dunque questa struttura societaria avrebbe spazio nel nostro ordinamento pur mancando la causa lucrativa. In effetti, anche dopo la riforma del 2003 che ha interessato le società capitalistiche, la mancanza dello scopo di lucro non è contemplata fra le cause di nullità previste dall'art. 2332 cod. civ. e questo dato sarebbe inoltre confermato dagli artt. 2200 e 2331 cod. civ., per i quali le società si costituiscono con l'iscrizione nel Registro Imprese competente, quando i soci possono non aver ancora rivolto l'attività sociale verso il lucro oggettivo.

Tuttavia secondo l'orientamento giurisprudenziale della Cassazione, il fine di lucro è elemento imprescindibile della società: infatti la differenza fra comunione e società è che, nella prima, prevale l'elemento statico, nel senso che i beni su cui cade la comunione sono direttamente oggetto di godimento secondo la destinazione loro propria, mentre nella seconda prevale quello dinamico, in quanto questi sono strumenti per il compimento di un'attività, i cui utili saranno poi ripartiti fra le parti.

Quindi in siffatte circostanze la complessa operazione negoziale finirebbe con l'essere regolata dall'art. 2248 cod. civ., che prescrive l'applicabilità della disciplina dettata dagli artt. 1100 e ss. cod. civ. a quelle situazioni nelle quali si verifica una comunione di mero godimento, anche se in forma di società.

Peraltro nella multiproprietà pura, qualora la gestione dei servizi accessori sia appaltata a società esterne, mancherebbe anche il carattere dell'economicità dell'attività produttiva esercitata.

Non deve sottacersi che la giurisprudenza, in più di un'occasione, ha ricompreso nel concetto di utile, oltre al diretto incremento pecuniario, qualsiasi utilità economica

consistente, sia in un risparmio di spesa, sia in un altro vantaggio patrimoniale realizzabile mediante l'attività sociale.

L'unico caso in cui, secondo parte della dottrina, la multiproprietà azionaria potrebbe essere pura si verifica quando lo scopo di lucro non sia statutariamente escluso e i titoli azionari siano rimasti, in tutto o in parte, nelle mani dei promotori dell'iniziativa poiché in questo caso la società realizza, se non un arricchimento, almeno un risparmio di spesa, che si risolve in un vantaggio patrimoniale per i soci in quanto tali, che non sono tutti anche multiproprietari.

La multiproprietà è invece impura quando la società fornisce in modo diretto anche servizi accessori presenti nella struttura alberghiera o svolge altre attività imprenditoriali ulteriori: in questi casi gli enti non si limitano a regolare il godimento del complesso immobiliare da parte dei multiproprietari. Si verifica infatti o che le società costituiscano in capo ai soci diritti di godimento relativi ad un solo periodo dell'anno, conservando la possibilità di disporre dei beni nel residuo di tempo e di gestirli ricavandone utili, oppure che le società si riservino la gestione dei servizi e degli impianti ricreativi dei quali il complesso immobiliare è dotato.

Nessuno dubita della liceità del modello di multiproprietà impura poiché risultano pienamente rispettati tutti i requisiti richiesti dall'art. 2247 cod. civ., salva ovviamente la verifica in concreto della reale consistenza economica delle attività ulteriori prima di pronunciarsi a favore della sussistenza dello scopo di lucro.

Qualora si scelga il modello della multiproprietà in forma societaria, o meglio azionaria, si riscontrano anche delle difficoltà operative nel far conciliare la funzionalità dell'operazione economica con i principi di funzionamento propri del nostro diritto societario.

La dottrina in merito ha effettuato differenti ricostruzioni, non tutte di sicura liceità.

Una prima ricostruzione prevede che il capitale della società, costituita per consentire la commercializzazione in regime di multiproprietà di un determinato insediamento, sia diviso in azioni ordinarie e azioni privilegiate. In primo luogo sono alienate le azioni privilegiate con le quali si attribuisce agli acquirenti il diritto di godimento delle varie unità abitative e solo successivamente, una volta collocati sul mercato tutti i titoli privilegiati, sono cedute ai multiproprietari, a titolo gratuito, le azioni ordinarie, in proporzione al valore del singolo appartamento e al periodo di godimento

spettante ad ognuno. Questa operazione commerciale può essere attuata in più modi. Il primo si attua facendo in modo che il diritto personale di godimento turnario su una certa unità immobiliare corrisponda al privilegio incorporato nel titolo azionario; ne consegue che l'azionista ha il diritto di godimento, per un certo periodo dell'anno, su un dato appartamento del complesso immobiliare per il fatto stesso di aver acquistato un'azione privilegiata. Nel secondo invece il privilegio viene rappresentato dal diritto di partecipare ad un'associazione non riconosciuta che ha ricevuto in comodato l'intero complesso e che concede, a sua volta, in sub-comodato singoli appartamenti ai vari azionisti, i quali assumono di diritto la qualità di membro dell'associazione per effetto dell'acquisto di un'azione privilegiata della società proprietaria della struttura turistica.

Come già detto in precedenza, la multiproprietà diretta è stata ammessa in un primo momento dalla giurisprudenza di merito affermandosi che nel contratto di vendita delle azioni ai soci multiproprietari l'unico effetto giuridico dell'atto sarebbe il trasferimento delle azioni, mentre i benefici che ne deriverebbero sarebbero legati allo *status* di socio e che il diritto del multiproprietario non può che essere configurato come mera conseguenza della partecipazione sociale e come effetto diretto del contratto sociale. In seguito tuttavia a questa ricostruzione sono state sollevate alcune obiezioni.

Si è infatti osservato che, ai sensi del previgente art. 2351 cod. civ., il privilegio connesso al titolo potesse essere rappresentato soltanto da diritti patrimoniali e, anche se dopo la riforma del diritto societario del 2003 l'art. 2348 cod. civ. ha aumentato le possibilità, per l'autonomia privata, di creare titoli atipici, eventualmente attributivi di diritti amministrativi, non si può fare a meno di rilevare che il diritto personale di godimento su immobile sociale non sarebbe propriamente un diritto amministrativo del socio verso la società.

E' stato altresì notato che i versamenti periodici in danaro che ogni socio deve eseguire per coprire le spese del complesso immobiliare, mal si conciliano, sia con il divieto di imporre ai soci la dazione di somme ulteriori ai conferimenti, sia con l'art. 2345 cod. civ., che vieta che la prestazione accessoria possa essere rappresentata dal danaro.

E' stato infine sottolineato che ricomprendere la multiproprietà nell'ambito societario sarebbe in contrasto con il divieto di utilizzare beni appartenenti al patrimonio sociale per fini estranei a quelli dell'attività sociale, dettato dall'art. 2256 cod. civ.

La ricostruzione della dottrina preferibile si fonda sulla netta separazione fra la partecipazione sociale e la fonte contrattuale da cui sorgono i diritti di godimento dei soci verso l'ente, secondo la teoria del "doppio negozio". Secondo questa tesi si fa una distinzione fra le situazioni soggettive derivanti in capo al socio per effetto del contratto di società e quelle che il socio acquista in seguito alla conclusione di un contratto atipico che gli attribuisce il diritto personale di godimento su un bene immobile individuato per frazioni spazio-temporali. Dunque tra la società e il singolo azionista sono creati due rapporti giuridici tra loro collegati, il primo è quello sociale, il secondo è una convenzione, di controversa natura, che disciplina le modalità della fruizione dell'unità immobiliare nel singolo periodo considerato.

Ne consegue che non è il contratto di società il titolo giuridico che legittima il multiproprietario azionista a godere del bene e lo obbliga a corrispondere alla società somme di danaro, nonché a conformare il proprio comportamento ad una serie di precetti a contenuto positivo o negativo. Il diritto personale di godimento che il socio acquista deriva dal contratto di multiproprietà azionaria, collegato negozialmente al contratto sociale. Il titolo azionario non incorpora la fruizione dell'unità abitativa nel proprio turno, ma funge da titolo di legittimazione.

Il collegamento negoziale in questione presenta le seguenti caratteristiche: è volontario, poiché è intento delle parti di coordinare più negozi altrimenti indipendenti, non essendo alcuno di questi strutturalmente rivolto ad influire sulle vicende dell'altro; funzionale, dato che il contratto sociale non opera sulla nascita del contratto costitutivo del diritto personale di godimento, bensì sullo svolgimento del rapporto; unilaterale, poiché le vicende del rapporto sociale si ripercuotono sul contratto di multiproprietà e non viceversa, mentre il ripercuotersi sulla società delle vicende del negozio attributivo del godimento può avvenire solo in via indiretta ed eventuale.

Nella multiproprietà azionaria indiretta, sono sorti dubbi in dottrina in merito all'individuazione della disciplina applicabile al contratto di multiproprietà collegato al contratto sociale. Per alcuni esso è assimilabile al contratto di comodato, quando il corrispettivo per il godimento sia già stato incluso nel prezzo di acquisto delle azioni, ed alla locazione, quando il prezzo è versato successivamente.

Per altri autori questo negozio non è riconducibile ad alcuno dei modelli tipici descritti dal legislatore in quanto si differenzia dalla locazione per la mancanza della

funzionalità del sinallagma prevista dall'art. 1575 cod. civ.; si differenzia dal comodato essendo essenzialmente oneroso e a differenza dell'anticresi in esso manca il carattere di garanzia che il rapporto anticretico presuppone.

Il negozio che regola il godimento frazionato sarebbe dunque un negozio atipico che produce effetti esclusivamente tra la società e ciascun multiproprietario, senza che sia ravvisabile alcun rapporto fra un multiproprietario e un altro e non può essere modificato unilateralmente, ma occorre una convenzione bilaterale fra i contraenti per variare i contenuti di un rapporto patrimoniale già sorto. Il regolamento della comunione che si allega al contratto di multiproprietà, essendo predisposto di regola dalla società proprietaria del complesso immobiliare, ricade nell'applicazione degli artt. 1341 e 1342 cod. civ. e degli artt. 33, 34, 35, 36 e 37 del Codice del consumo.

La Suprema Corte di Cassazione ha aderito a questa teoria con una sua pronuncia ritenendo che “quando una società per azioni in base ad un rapporto nascente da convenzione con l'acquirente delle proprie azioni, autonomo dal (seppur collegato al) rapporto sociale cui dà vita tale acquisto, attribuisce al socio, verso un corrispettivo periodico e per un periodo di lunga durata coincidente con quello della società, il diritto personale di godimento dell'immobile e dei servizi comuni per una determinata frazione spazio-temporale (c.d. multiproprietà azionaria), tale attribuzione traendo vita non dallo *status* sociale ma dalla separata convenzione fra la società e il socio, non incontra il divieto posto dall'art. 2256 cod. civ. che impedisce al socio di servirsi del patrimonio sociale per fini estranei a quelli della società, riferendosi il detto divieto all'ipotesi in cui l'utilizzazione di tali cose non trovi titolo diverso dallo *status* sociale. Né, qualora con la concessione del suddetto diritto di godimento la società non esaurisca i propri fini sociali, per essere gli stessi comprensivi anche dell'esercizio di imprese (generalmente, turistico-alberghiere o di analoga natura, come nella specie) per la produzione di utili da ripartire tra i soci, può ritenersi insussistente lo scopo di lucro richiesto dall'art. 2247 cod. civ.; inoltre, non comporta rimessione del contenuto della prestazione all'arbitrio di una delle parti contraenti, la previsione contrattuale che (come nella specie) affida la determinazione del corrispettivo dovuto per il godimento dell'unità immobiliare al Consiglio di amministrazione della società, trattandosi di deliberazione soggetta al controllo dell'assemblea dei soci (che sono anche le controparti della suddetta convenzione) cui spetta di evidenziare eventuali

errori nella ripartizione degli utili e degli oneri e di chiederne la correzione. Infine, pur essendo essenziale, per la configurabilità di un diritto personale di godimento, la limitazione dello stesso nel tempo, la sussistenza del requisito non può in tale ipotesi essere valutata alla stregua dell'art. 1573 cod. civ. inapplicabile nella indicata fattispecie, e deve considerarsi positivamente verificata quando la durata di tale diritto sia fatta coincidere, nella convenzione attributiva dello stesso, con quella della società” (Cass. Civ. 10 maggio 1997, n. 4088).

Con questa ricostruzione sembrano risolversi tutte le questioni ed i problemi che hanno fatto dubitare della liceità della configurazione della multiproprietà in termini societari, in quanto non si scorge la necessità d'individuare un titolo azionario atipico, poiché il diritto di godimento sull'unità abitativa deriva da un titolo autonomo (comodato o contratto atipico); l'azione di per sé non obbliga il socio a corrispondere periodicamente somme di danaro alla società, e quindi non si viola l'art. 2345 cod. civ., in quanto l'obbligo di coprire i costi di gestione deriva da apposita convenzione (contratto di multiproprietà); non c'è nessun contrasto con l'art. 2256 cod. civ., poiché tale divieto si riferisce all'uso che il socio, in base al suo *status*, faccia delle cose sociali. Inoltre, poiché si lega la scadenza del diritto di godimento all'estinzione della società o alla perdita della partecipazione sociale, il diritto personale di godimento può avere durata ultratrentennale, a dispetto dei limiti che la legge impone con riguardo ai contratti tipici, quali locazione, anticresi, e fornisce, in tale maniera, una relativa stabilità all'intera operazione non riscontrabile, ad esempio, nel caso di comodato convenuto senza determinazione di durata ai sensi dell'art. 1810 cod. civ.

CAPITOLO SECONDO

LA DIRETTIVA 94/47 E LA SUA RICEZIONE IN ITALIA

2.1 La direttiva comunitaria 94/47 e i suoi obiettivi

La direttiva comunitaria del 26 ottobre 1994 trova le sue origini in un rapporto presentato da M. Garcia Amigo, a nome della commissione giuridica e dei diritti dei cittadini, sulla necessità di colmare le lacune giuridiche nel dominio della multiproprietà e ha per fonte immediata una proposta di direttiva del 2 luglio 1992.

Il Parlamento europeo, già con la risoluzione del 13 ottobre 1998, aveva evidenziato la necessità di colmare le lacune degli ordinamenti dei Paesi membri in materia di multiproprietà giustificandola con un duplice ordine di motivi: l'armonizzazione delle discipline e la tutela degli acquirenti.

La rilevata difformità negli Stati membri dei modelli di disciplina in materia di contratti relativi all'acquisizione di un "diritto di godimento a tempo parziale" di beni immobili indussero il Parlamento europeo ed il Consiglio dell'Unione europea ad intervenire mediante l'emanazione della direttiva n. 94/47/CE.

Quest'ultima si proponeva la creazione di una base minima di norme comuni in materia che consentisse il buon funzionamento del mercato interno e la tutela degli acquirenti. Essa si limitava a disciplinare il contenuto dei contratti che riguardano l'acquisizione di un diritto di godimento temporaneo di beni immobili, demandando ai singoli Stati la regolamentazione di tutti gli altri aspetti dei diritti che formano oggetto di tali contratti.

Come già indicato nel capitolo introduttivo, prima dell'adozione della direttiva n. 94/47/CE, quattro Stati membri (il Portogallo, il Regno Unito, la Francia e la Grecia) avevano disciplinato i contratti di multiproprietà.

Alcune legislazioni anteriori all'adozione della direttiva n. 94/47/CE, come il *Timeshare Act* inglese del 1992 e il *Decreto Lei* n. 273/93 portoghese del 1993, prevedeva-

vano alcuni elementi maggiormente protettivi di quelli individuati dalla direttiva n. 94/47/CE. Per questa ragione la direttiva in esame si è palesemente ispirata al *Timeshare Act* inglese del 1992 che, emanato per disciplinare i «*rights to cancel agreements about timeshare accommodations*» e cioè i contratti che attribuiscono il diritto, per non meno di tre anni, di utilizzare una «*living accommodation*» per «*intermittent periods of short duration*», senza fornire una definizione di carattere sistematico della fattispecie, risulta improntato a caratteri di pragmaticità, in quanto fa riferimento agli scopi concreti perseguiti dalle parti mediante la stipulazione del contratto.

Nell'esperienza di *Common law*, infatti, il modello adottato consente di riconoscere una maggiore tutela ai diritti dell'acquirente, caratterizzandosi sia per la maggiore flessibilità degli assetti proprietari, sia per la rilevante attenzione prestata alle garanzie contrattuali. L'acquisto di un diritto di multiproprietà immobiliare costituisce, inoltre, per il singolo consumatore, un affare di notevole portata economica, essendo spesso collegato alla stipulazione di contratti di finanziamento.

La direttiva comunitaria in tema di multiproprietà nasce dalla necessità di assicurare ai consumatori una corretta informazione durante la fase delle trattative, nonché una trasparente redazione della modulistica contrattuale, allo scopo di garantire la libertà di autodeterminazione ed il corretto funzionamento del mercato immobiliare.

Venendo al contenuto della direttiva, l'ambito di applicazione della stessa viene indicato nell'art. 1, comma 2, ove si afferma che essa “verte unicamente sulle disposizioni concernenti gli aspetti delle transazioni contrattuali connessi con:

- l'informazione sugli elementi costitutivi del contratto e le modalità di trasmissione di tale informazione;
- le procedure e le modalità di risoluzione e di recesso”.

È abbastanza chiaro che si tratta di un ambito assai ristretto che richiede ai legislatori degli Stati membri di integrare la tutela minima predisposta dalla direttiva con disposizioni più favorevoli per l'acquirente, nel rispetto degli obblighi derivanti dal Trattato istitutivo della Comunità europea (art. 11).

La direttiva n. 94/47 è stata attuata in Germania con la *Teilzeit-Wohnrechtsgesetz* del 20 dicembre 1996; nel Regno Unito con le *Timeshare Regulations* del 16 marzo 1997, che novellano il *Timeshare Act* del 1992; in Olanda con la legge 26 marzo 1997, che introduce nel codice civile gli artt. 48a-48g; in Austria con la legge del 27

marzo 1997, n. 32; in Danimarca con la legge 2 aprile 1997; in Irlanda con le *Regulations* del 13 maggio 1997; in Finlandia con la legge 11 dicembre 1997; in Francia con la legge dell'8 luglio, n. 98-556 che novella il *code de la consommation*; in Spagna con la legge del 15 dicembre 1998, n. 42 che detta un'organica disciplina sia civile che fiscale.

2.2 La ricezione della direttiva nell'ordinamento italiano

L'approccio della direttiva alla risoluzione delle problematiche inerenti alla multiproprietà è stato inadeguato rispetto alle aspettative del mercato e di conseguenza la legge di ricezione stessa ha palesato tutta la sua incapacità di rispondere ai quesiti legati alla multiproprietà nel nostro Paese.

Ai fini di una tutela effettiva dell'acquirente, non solo nel momento in cui sorge il rapporto negoziale ma anche nel successivo momento dei rapporti dell'acquirente-multiproprietario con gli altri acquirenti e, altresì, con il gestore, non si poteva prescindere dalla individuazione della natura del diritto che il consumatore acquista.

Questo è avvenuto con il d.lgs. 9 novembre 1998 n. 427 in maniera molto superficiale, in quanto nell'esercizio della delega ci si è limitati a cercare di «tradurre in concetti conformi ai principi dell'ordinamento interno quelli espressi dall'atto comunitario».

Si sono seguite tre linee guida che, a livello europeo, erano state ritenute fondamentali per la tutela dei consumatori:

- a) l'obbligo per il venditore della più dettagliata informazione possibile nella fase delle trattative;
- b) la possibilità per l'acquirente di recedere, anche *ad nutum*, dal contratto;
- c) il divieto, per il venditore, di esigere dall'acquirente somme di denaro a qualsiasi titolo fino alla scadenza del termine concesso per l'esercizio del diritto di recesso.

È pertanto evidente come l'attenzione del Governo, che era tenuto a rispettare i limiti della delega conferitagli dall'art. 41 della legge 24 aprile 1998, n. 128 (c.d. legge comunitaria 1993-1997), si sia incentrata in modo particolare sulla tutela del consumatore nella fase delle trattative e della stipulazione del contratto, senza pervenire ad una definizione della multiproprietà o alla individuazione della natura giuridica del diritto oggetto del contratto.

In Italia, la ricezione è avvenuta con il d.lgs. 9 novembre 1998, n. 427, in conformità all'art. 41 della legge delega n. 128/98.

Il d.lgs. n. 427/98 non conteneva la previsione di norme transitorie: si è posto, infatti, il problema se esso si applicasse anche ai contratti stipulati prima della sua entrata in vigore.

Le soluzioni proposte dalla dottrina sul punto sono state le seguenti: qualora il contratto di godimento ripartito abbia effetti reali, il decreto non troverebbe applicazione in quanto gli effetti del contratto precedentemente concluso devono considerarsi esauriti al momento della conclusione. Qualora, invece, il contratto avesse per oggetto diritti di credito, deve ritenersi applicabile il principio in base al quale lo *ius superveniens* si applica ai contratti a tempo indeterminato, e non ai contratti a tempo determinato.

Il legislatore comunitario, come già precisato, si è trovato di fronte a notevoli differenze tra gli ordinamenti dei Paesi membri in materia di contratti di godimento ripartito su beni immobili: durante i lavori preparatori della direttiva si è sottolineato che il titolare di un siffatto diritto è considerato come socio di una società civile in Francia, come proprietario in Portogallo, come conduttore a vita in Grecia, come membro di un club nel Regno Unito. Pertanto, si è scelto di disciplinare solo alcuni profili e di lasciare la disciplina degli ulteriori aspetti agli Stati membri.

La disciplina della multiproprietà è successivamente confluita nel d.lgs. del 6 settembre 2005, n. 206 relativo al “Codice del consumo”, emanato a norma dell'art. 7 della legge 29 luglio 2003, n. 229, approvato il 22 luglio 2005 ed entrato in vigore il 23 ottobre 2005.

Si tratta di un provvedimento di grande importanza: il Codice, infatti, ponendo fine all'ipertrofia e frammentazione legislativa che aveva sinora caratterizzato il diritto dei consumatori, riunisce e sostituisce ben quattro leggi, due Decreti del Presidente della Repubblica, quattordici Decreti Legislativi ed un Regolamento di attuazione.

L'adozione del Codice del consumo, costituito in gran parte dalla semplice trasposizione delle norme previgenti, è stata anche l'occasione per apportarvi alcune modifiche ed aggiunte, nonché per confermare alcune disposizioni di cui era stata ipotizzata la modifica.

La Parte prima del Codice contiene le “Disposizioni Generali” in cui sono confluite alcune norme della legge n. 281/1998. Immutata è l’indicazione dei diritti dei consumatori (art. 2) così come le definizioni di consumatore o utente, professionista, associazione dei consumatori contenute nell’art. 3. La nozione di consumatore, in particolare, continua ad essere limitata alla sola “*persona fisica* che agisce per scopi estranei all’attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta” (salvo quanto si vedrà in relazione alla disciplina della pubblicità). Non c’è stato, quindi, l’ampliamento della categoria dei consumatori teso a farvi rientrare anche le microimprese (specie le ditte individuali) auspicato dalle associazioni di categoria e presente in altri ordinamenti.

Nel Codice sono state inserite anche le norme concernenti i contratti aventi ad oggetto l’acquisizione di un diritto di godimento ripartito di beni immobili, (artt. 69-81, già d.lgs. n. 427/1998), e quelle sui servizi turistici (artt. 82-100 già d.lgs. n. 111/1993), per le quali viene ora richiamata la nuova ed unificata disciplina del diritto di recesso.

Nel nuovo codice è stata unificata, e quindi valida per tutte le tipologie di contratto oggetto del codice tra cui i contratti negoziati fuori dei locali commerciali e i contratti a distanza, la disciplina del diritto di recesso ora collocata nell’autonoma sezione IV (artt. 64-68) adottando un unico termine per il suo esercizio che diventa, in ogni caso, di dieci giorni lavorativi, generalizzando così la previsione più vantaggiosa per il consumatore, precedentemente limitata ai contratti a distanza (contro i sette giorni dei contratti conclusi fuori dai locali commerciali). Una modifica importante concerne la disciplina delle spese accessorie che il consumatore, che eserciti il diritto di recesso, è tenuto a risarcire al professionista: mentre nella precedente disciplina era stabilito che il consumatore dovesse risarcire le spese accessorie indicate preventivamente nel contratto, l’art. 67, comma 3, del Codice stabilisce che “le sole spese dovute dal consumatore per l’esercizio del diritto di recesso sono le spese dirette di restituzione del bene al mittente, ove espressamente previsto dal contratto”. La nuova formulazione della norma è volta a contrastare la prassi di quei soggetti che inserivano nei contratti clausole sulle spese accessorie assolutamente esorbitanti, costringendo quindi il consumatore che avesse esercitato il diritto di recesso a pagare, sotto forma di rimborso spese accessorie, delle vere e proprie penali.

Una ulteriore novità rilevante concerne la materia del credito al consumo: l'art. 67, comma 6, infatti, generalizza la regola, precedentemente limitata ai soli contratti a distanza, secondo cui l'esercizio del diritto di recesso da parte del consumatore determina la risoluzione di diritto dell'eventuale contratto di finanziamento collegato al contratto di fornitura. A tal proposito deve rilevarsi che, in precedenza, la disciplina dei contratti conclusi fuori dei locali commerciali non conteneva alcuna previsione al riguardo cosicché la novità introdotta con il codice non consiste, come nel caso dei termini per l'esercizio del diritto di recesso, nell'uniformare regole già presenti in entrambe le normative previgenti, pur parzialmente diverse, ma si sostanzia nell'estendere ad ogni ipotesi di esercizio del diritto di recesso una norma precedentemente limitata ad una sola specifica fattispecie.

La novità ha quindi l'effetto di rafforzare, anche sul piano sistematico, la figura ed il rilievo del collegamento negoziale.

2.2.1 Gli elementi essenziali della fattispecie come delineati dalle legge di recepimento

L'analisi della prima ricezione del legislatore italiano viene affrontata su due piani: il primo quello fisiologico, il secondo quello patologico. Per quanto riguarda il primo si analizzeranno le definizioni relative agli elementi essenziali dell'istituto, la definizione del contratto che costituisce il diritto, i soggetti, l'oggetto e la durata. Per quanto riguarda il piano patologico si analizzano i rimedi predisposti vertendo su i tre punti delineati dal legislatore comunitario: la necessità di informazioni, la possibilità di recesso, il divieto di acconti.

2.2.1.1 Il contratto

L'art. 69, lett. a) del decreto, recependo, in linea di massima, le definizioni dettate dall'art. 2 della direttiva comunitaria, indica l'ambito oggettivo di applicazione della nuova disciplina definendo il "contratto di multiproprietà" come *"uno o più contratti della durata di almeno tre anni, con i quali, verso pagamento di un prezzo globale si*

costituisce, si trasferisce o si promette di costituire o trasferire direttamente o indirettamente un diritto reale ovvero un altro diritto avente ad oggetto il godimento su uno o più beni immobili per un periodo determinato o determinabile dell'anno non inferiore ad una settimana”.

Si tratta di una definizione assai ampia e generica con la quale il legislatore, come precisato nella relazione al decreto, ha “preferito non individuare una precisa natura giuridica del diritto oggetto del contratto, al fine di ricomprendere nell’ambito applicativo le diverse forme di multiproprietà che oggi offre il mercato”.

Con l’espressione “uno o più contratti”, che è tecnicamente meno corretta di quella utilizzata dalla direttiva n. 94/47/CE, il legislatore ha voluto ricomprendere tutte quelle operazioni contrattuali che, pur essendo formalmente suddivise in diversi documenti contrattuali, sono economicamente unitarie. Tale ipotesi è frequente nella prassi, non solo nell’ambito della multiproprietà azionaria, ma anche nel campo della multiproprietà immobiliare nella quale accanto all’atto con il quale viene trasferita la quota di comproprietà della singola unità immobiliare o dell’intero complesso residenziale, si collocano i regolamenti di comunione e di condominio, di natura contrattuale. Il riferimento poi alla “promessa” di costituzione o trasferimento del diritto turnario, la quale richiama l’impegno di trasferimento previsto dalla direttiva comunitaria, consente di ampliare l’ambito applicativo del decreto ai contratti preliminari di multiproprietà.

E’ dubbio se nella nozione di contratto possa anche ricomprendersi la proposta irrevocabile di acquisto di cui all’art. 1329 cc., spesso utilizzata nella prassi. Parte della dottrina aveva auspicato che, in sede di recepimento della direttiva, il legislatore estendesse la normativa sulla multiproprietà alle proposte irrevocabili di acquisto, come precedentemente aveva fatto con il d.lgs. 15 gennaio 1992, n. 50, oggi confluito negli artt. 45 ss. del Codice del consumo, in tema di contratti negoziati fuori dai locali commerciali. Il decreto di recepimento, invece, non vi ha fatto alcun cenno anche se si ritiene che, pur in assenza di un espresso riferimento normativo, sia possibile interpretare la norma in senso estensivo, rilevando che nella previsione di cui all’art. 70 del decreto, che prevede l’obbligo del venditore di consegnare all’interessato un documento informativo, sembra poter rientrare indirettamente anche la proposta irrevocabile di acquisto, dovendo l’acquirente essere messo in grado di co-

noscere tutte le caratteristiche del contratto che si impegna a stipulare. D'altro canto, un'interpretazione restrittiva consentirebbe al venditore di eludere la disposizione di cui all'art. 74 del decreto in tema di versamento di acconti.

Quanto al pagamento del prezzo non si comprende davvero la necessità che il prezzo debba essere *globale* dal momento che la prassi conosce, assai più di frequente, la rateizzazione dello stesso in una o più soluzioni. I lavori preparatori e la relazione al decreto legislativo di recepimento della direttiva comunitaria lasciano intendere che il legislatore delegato intendesse riferirsi alla onnicomprensività del prezzo, così da poter includere nell'applicazione della normativa anche le ipotesi in cui il prezzo sia suscettibile di incrementi o variazioni o, comunque, sia corrisposto in più soluzioni.

Quanto, invece, alla durata non inferiore ad una settimana, è inevitabile pensare che tale previsione si traduca in un *bug* nel sistema di tutela dell'acquirente.

Infatti, la prassi vede sempre più spesso periodi contrattuali di un solo weekend o contratti di assegnazione di periodi di godimento con il sistema c.d. a punti.

2.2.1.2 Il venditore e l'intermediario-promotore

Sulla scia della legislazione costituente “il nuovo diritto dei contratti”, anche il d.lgs. n. 427/1998, ed oggi l'art. 69 lett. c) del Codice del consumo, ha definito il venditore come “*la persona fisica o giuridica che, nell'ambito della sua attività professionale, costituisce, trasferisce o promette di costituire o trasferire il diritto oggetto del contratto*»; per altro verso, al venditore così inteso è stato equiparato “*colui che, a qualsiasi titolo, promuove la costituzione, il trasferimento o la promessa di trasferimento del diritto oggetto del contratto*”.

Se la *ratio* dell'estensione a tale ultima categoria deve essere rinvenuta “nella necessità di evitare che il venditore possa eludere le disposizioni del decreto, poste prevalentemente a tutela del compratore, utilizzando, per la vendita promotori ovvero agenti immobiliari” l'esclusione, dal campo di applicazione della nuova disciplina, della rivendita dall'acquirente originario ad un successivo acquirente, pur se conforme alle previsioni della direttiva, non ha mancato di suscitare qualche perplessità.

Sul punto, la previsione, accanto all'operatore professionale, di "colui che, a qualsiasi titolo, promuove la costituzione, il trasferimento o la promessa di trasferimento del diritto oggetto del contratto" ha indotto a ritenere che il legislatore avesse pensato anche alla disciplina dei rapporti successivi a quello intercorrente tra operatore ed acquirente. Tale interpretazione è stata abbandonata anche alla luce dell'orientamento, tuttora prevalente, che ritiene essenziale, per l'applicazione della normativa *de quo*, il requisito della professionalità dell'alienante nell'attività di collocamento del diritto turnario. Deve osservarsi, in merito, che l'interpretazione estensiva non sembra del tutto infondata in quanto ben potrebbe comprendersi, nell'ambito di colui che opera a "qualsiasi titolo", ai sensi dell'art. 69, lett. c), del Codice del consumo, anche il venditore (a sua volta precedente acquirente). Tuttavia, deve ritenersi che il legislatore intendesse più semplicemente riferirsi alla ampia rete commerciale della quale il venditore professionale può avvalersi, con esclusione del semplice venditore - "consumatore". D'altronde anche ai casi che possono presentarsi nella prassi al fine di eludere la normativa in esame (si pensi alle operazioni compiute tramite intermediari professionali che fungono da prestanome ad attività di alienazione gestite, nella sostanza, da venditori professionali), la stessa dovrebbe potersi applicare proprio in virtù dell'inciso "a qualsiasi titolo". Quanto, infine, al binomio persona fisica-persona giuridica, accanto al soggetto individuale, devono intendersi venditori non solo gli enti dotati di personalità giuridica, ma, altresì, i soggetti collettivi sforniti della stessa. Inoltre, a meno di non ritenere che obiettivo del legislatore sia stato quello di imporre una forma giuridica specifica per lo svolgimento dell'attività in esame, la contrapposizione persona fisica-persona giuridica si svuota di significato solo se si consideri l'evoluzione giurisprudenziale e dottrinale relativa al dibattito circa il riconoscimento della soggettività agli enti collettivi non riconosciuti e, dunque, per quello che qui interessa, alle società di persone, che ben possono svolgere attività commerciale nel settore immobiliare. In proposito, se è ragionevole ritenere che la normativa in esame abbia voluto ricomprendere tutte le forme individuali ed associate di esercizio di attività professionale, non sembra possibile escludere dal campo di applicazione della stessa anche le società di persone stante l'orientamento, peraltro consolidato, che individua nell'ente collettivo non riconosciuto un centro di imputazione di situazioni giuridiche soggettive del tutto distinto dai soggetti che ne

fanno parte e, dunque, propone una tripartizione sotto il profilo della soggettività: persone fisiche, persone giuridiche ed enti collettivi non riconosciuti. In sostanza, l'adozione della formula persona fisica-giuridica non rappresenta una scelta volta a restringere il campo di applicazione della normativa in tema di multiproprietà; è piuttosto da intendere come espressione riassuntiva della categoria degli operatori di settore, venditori di diritti di godimento ripartito. Se ne trae conferma anche dalle modifiche apportate dalla riforma della legislazione nazionale del turismo laddove, con riferimento all'operata sostituzione dell'art. 7 del d.lgs. n. 427/1998 - attuale art. 76 del Codice del consumo - in tema di obbligo di fidejussione, si è fatto riferimento al venditore che non ha la forma giuridica della società di capitali o con un capitale sociale versato inferiore a 5.164.569 euro.

La rilevanza di tale previsione, pur se poi si debba stabilire se essa sia alternativa rispetto all'altro presupposto dell'assenza della sede legale e delle sedi secondarie (del venditore) nel territorio dello Stato italiano (nel senso cioè di ritenere o meno sufficiente la sussistenza di uno soltanto dei due presupposti per essere tenuti alle garanzie ivi previste), non può essere sottaciuta ai fini della corretta soluzione della problematica riguardante la forma giuridica del venditore.

Infatti, l'aver previsto un rafforzamento delle garanzie dovute dal venditore che non presenti la forma giuridica di società di capitali o con un capitale sociale versato inferiore a 5.164.569 euro, significa riconoscere la possibilità che anche soggetti diversi da quelli organizzati secondo la forma giuridica delle società di capitali possano avere accesso al mercato nel settore della multiproprietà, a condizione di prestare garanzie specifiche la cui espressa menzione nel contratto di acquisto è posta a pena di nullità.

2.2.1.3 L'acquirente

L'art. 3, alla lett. a) del Codice del consumo definisce il consumatore come “la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta”. Questa definizione deriva esattamente da quanto previsto dal legislatore comunitario in materia, senza alcuna specifica riflessione o approfondi-

mento di carattere dottrinale. Il consumatore è quindi per la legge soltanto colui che, sostanzialmente, è al termine della catena della distribuzione, della erogazione di beni o di servizi, perché è colui che deve usare le cose o i servizi per i quali conclude il contratto per il proprio uso personale.

La definizione data risulta molto chiara e inattaccabile dal punto di vista dell'inquadramento giuridico, ma risulta evidente che la tutela è limitata esclusivamente alle persone fisiche che si muovono in ambiti estranei alla loro attività professionale.

Non è questa la sede per approfondire i limiti di questa scelta legislativa: ci basterà osservare che questa non è che una di quelle smagliature nell'impianto della legge di cui fino ad oggi molti operatori hanno approfittato per sottrarsi all'applicazione della normativa: resta, infatti, il limite al campo di operatività della normativa che continua a non applicarsi alle rivendite da consumatore a consumatore. Eppure, in tali ipotesi non vi è alcuna ragione per negare il diritto ad una informazione completa e corretta né tanto meno per escludere il diritto al ripensamento per poter eventualmente recedere.

2.2.1.4. Il bene immobile

Il legislatore definisce l'immobile oggetto del contratto sulla base dell'uso cui può essere destinato (art. 69, lett. d). Infatti, la direttiva individua l'oggetto della nuova normativa nei beni immobili, o in parte di essi, destinati all'uso abitativo.

Si deve trattare di immobili a destinazione abitativa o turistico-recettiva. La disciplina, pertanto, non si può applicare ad ipotesi di multiproprietà di uffici, negozi, magazzini o altro. Quanto alla destinazione turistico-recettiva, ad essa possono ricondursi anche gli immobili adibiti ad abitazione temporanea a scopo di studio, di lavoro e così via.

La definizione normativa se porta ad escludere dal novero dei beni immobili inclusi nella sfera applicativa del provvedimento comunitario, ad esempio, i terreni non edificati, sembra invece includere in esso anche gli immobili non destinati, per natura o per volontà, ad attività turistico-recettiva; in questo senso, la Direttiva ha disatteso il parere espresso dal Comitato Economico e Sociale del 24 febbraio 1993 secondo il

quale, al fine di non alterare il mercato immobiliare, sarebbe stato preferibile restringere la disciplina *de qua* ai soli immobili strutturalmente destinati ad attività del tempo libero ed alla ospitalità ai fini di villeggiatura.

Un'analoga definizione si poteva rinvenire, prima delle modifiche apportatevi dall'art. 4, della legge 29 marzo 2001, n. 135, nell'art. 1, del d.lgs. 9 novembre 1998, n. 427 che precisava come l'uso abitativo, cui l'immobile in questione poteva essere destinato, era anche quello "turistico-recettivo". Con l'art. 4 della citata legge del 2001, il legislatore nazionale ha ulteriormente specificato la nozione di immobile precisando che debba farsi riferimento agli immobili anche con destinazione alberghiera, o parte di essi, per uso di abitazione o per uso turistico-recettivo, sui quali verte il diritto oggetto dei contratti.

Quel che può, in definitiva, osservarsi è che l'efficacia delle normative richiamate è confinata al campo dei soli immobili con ciò ponendo al di fuori del suo intervento le navi, i *motor-homes*, le *roulottes* e così via. Dunque, i contratti dei quali si occupa la legislazione in esame sono solo quelli che hanno ad oggetto il godimento di beni immobili determinati, rispetto ai quali i documenti informativi e negoziali dovranno dare una descrizione "precisa" ed analitica. Questa specificazione ha un duplice rilievo: da un lato, si armonizza con un principio generale in materia contrattuale per il quale l'oggetto dell'accordo deve essere determinato determinabile, a pena di nullità, cosicché non potranno sussistere contratti di cessione di diritti di godimento ripartito che non specifichino il bene immobile sul quale si esercita il diritto di godimento, che non specifichino la natura di quest'ultimo ovvero che, ad esempio, non specifichino il periodo dell'anno durante il quale si potrà accedere al bene immobile; dall'altro, ciò significa che, mentre possono sussistere dubbi circa la possibilità di estendere la tutela della direttiva e del decreto legislativo al titolare di diritti di godimento turnario nelle forme del *Club Trustee* e nelle forme «a punti», sembra, al contrario, pacifico in dottrina che la disciplina di protezione non si estenda ad operazioni che garantiscano solo sconti e/o prelazione e/o facilitazioni nell'accesso ad una struttura alberghiera e neppure a quelle operazioni non caratterizzate dall'utilizzazione di una unità immobiliare determinata.

Un solo e limitato cenno alla conformità del bene o dei beni oggetto del diritto trasferito alla normativa edilizia ed urbanistica si rinviene nella prescrizione in base alla

quale il documento informativo deve contenere l'indicazione degli estremi del titolo abilitativo. Infatti, se l'immobile non è ancora determinato (*rectius*: già costruito), il legislatore impone al venditore di indicare nel documento (art. 70, lett. d) n. 1) e nel contratto (art. 71, comma 2) gli estremi della concessione edilizia e delle leggi regionali che regolano l'uso dell'immobile con destinazione turistico-recettiva e, per gli immobili situati all'estero, gli estremi degli atti che garantiscono la loro conformità alle prescrizioni vigenti in materia. Si prevede, inoltre, che qualora l'immobile fosse in costruzione, oltre alle indicazioni appena dette relative alla regolarità urbanistica, andrà indicato anche lo stato di avanzamento dei lavori e la data entro la quale è prevedibile il loro completamento, nonché lo stato di avanzamento dei lavori relativi ai servizi. Tuttavia, v'è da rilevare che né la direttiva comunitaria né le nuove norme di unificazione dettate dal Codice del consumo impongono al venditore di informare l'acquirente circa la condizione di libertà dell'immobile o degli immobili oggetto dell'operazione, da iscrizioni, trascrizioni, vincoli o gravami di sorta che possano pregiudicarne il godimento o la circolazione.

Sembra, invece, auspicabile, come si preciserà in seguito, che tale ultimo aspetto divenga oggetto di accertamento in sede di rogito notarile, almeno nei casi in cui il diritto di godimento oggetto del contratto di cessione o costituzione abbia natura reale.

2.2.1.5 La durata del contratto

Recependo fedelmente le indicazioni della direttiva comunitaria, l'art. 69, lett. a) del Codice del consumo stabilisce un duplice limite minimo di durata: infatti, da un lato, il periodo di godimento minimo nel corso dell'anno non può essere inferiore ad una settimana; dall'altro, il periodo di durata minimo del contratto non può essere inferiore a tre anni.

La durata minima di tre anni prevista dalla direttiva n. 94/47/CE si giustificava, in particolare, con la preoccupazione di mantenere e rafforzare la stabilità del mercato.

Di conseguenza, la protezione prevista dalla direttiva non era concessa agli acquirenti che intendevano effettuare, con le loro acquisizioni, operazioni speculative. Inoltre, la migliore dottrina ha evidenziato che la fissazione di una durata minima del turno

di godimento si ricollega all'esigenza di evitare lo snaturamento dello schema della fruizione turnaria che potrebbe derivare dalla previsione di periodi di godimento dell'immobile eccessivamente brevi. In particolare, si è osservato che, considerato che il diritto del multiproprietario viene esercitato, di regola, in un complesso organizzato in relazione ai servizi comuni esistenti la cui fruizione è funzionale al miglior godimento dell'immobile, la previsione di un termine di durata è necessaria a garantire al multiproprietario la scelta tra un'eventuale ristrutturazione globale del complesso e l'estinzione del diritto.

In merito alla durata, la Commissione europea ha constatato che professionisti e promotori pongono attualmente sul mercato nuovi contratti vertenti sui diritti di godimento ripartito ma conclusi per una durata inferiore a tre anni, e ciò sembra spesso essere unicamente un modo per aggirare le leggi di recepimento.

Proprio sulla base di tali osservazioni, il progetto di parere del Parlamento europeo del maggio 2001 ha sottolineato l'esigenza di rivedere la limitazione della sfera d'applicazione della direttiva, e delle conseguenti leggi di recepimento, per quanto riguarda la durata del contratto, al fine di poter disciplinare in un contesto unico tutti i contratti aventi ad oggetto un diritto di multiproprietà su beni immobili.

2.2.1.6 Il documento informativo

La previsione di un documento informativo da consegnare «*ad ogni persona che richiede informazioni sul bene immobile*» (art. 70, primo com. 3 Codice del consumo) deriva direttamente dalle previsioni comunitarie.

Come emerge chiaramente dal considerando n. 7 della direttiva n. 94/47/CE, l'obbligo di consegna del documento informativo trova il proprio fondamento nell'esigenza di approntare una disciplina specifica per la fase delle trattative che precedono la conclusione del contratto di acquisizione di diritti di godimento ripartito su beni immobili. Se, infatti, lo scambio di informazioni tra le parti coinvolte nelle trattative costituisce, in via di principio, un presupposto essenziale per lo svolgimento corretto dei rapporti precontrattuali - qualunque sia il contratto che le medesime si propongono di concludere (artt. 1337-1338 - è evidente, peraltro, che le trattative,

volte alla conclusione del contratto di acquisizione di diritti di godimento ripartito su beni immobili, richiedono una regolamentazione *ad hoc* per quanto concerne il profilo informativo.

Tale necessità si spiega con le caratteristiche intrinseche del diritto trasferito e del complesso di rapporti che è essenziale per il funzionamento del sistema godimento “ripartito”. In presenza di una fattispecie in cui l’esercizio del diritto oggetto del contratto - e quindi l’effettivo godimento del bene immobile - è subordinato al rispetto di determinate condizioni ed all’adempimento di specifici obblighi da parte dell’acquirente, con rilevanti limitazioni di quei poteri e facoltà che spetterebbero, invece, al titolare di una “monoproprietà”, l’informazione assume, infatti, un rilievo decisivo nella formazione del consenso contrattuale. E si consideri che l’inserimento dell’unità immobiliare in complessi turistici dotati di infrastrutture comuni (impianti sportivi, ricreativi) comporta, per il consumatore, la sopportazione di una serie di costi aggiuntivi rispetto al pagamento del corrispettivo richiesto per l’acquisto del diritto di godimento ripartito, costi che il potenziale acquirente non è in grado di quantificare autonomamente o, quanto meno, preventivamente.

Solo una informazione completa ed esaustiva nella fase precontrattuale, quindi, consente all’acquirente di scegliere consapevolmente il prodotto multiproprietà, soppesandone i vantaggi ed i limiti. Da ciò, l’esigenza di mettere a disposizione del potenziale cliente tutti quei dati che possono influenzare la valutazione relativa alla convenienza ed opportunità dell’acquisto: esigenza che viene soddisfatta mediante l’imposizione al venditore dell’obbligo di indicare, in un documento dal contenuto minimo predefinito, tutte le informazioni necessarie per consentire uno svolgimento corretto e trasparente delle trattative.

2.2.1.7 Il diritto di recesso

Le tre principali linee guida seguite dal Governo nell’esercizio della delega conferitagli dal Parlamento con la legge 24 aprile 1998, n. 128, al fine di garantire un’effettiva tutela dei consumatori - acquirenti di un diritto di godimento ripartito su un bene immobile sono rappresentate dall’obbligo per il venditore della più dettagliata infor-

mazione possibile nella fase delle trattative, dalla possibilità per l'acquirente di recedere anche *ad nutum* dal contratto e dal divieto per il venditore di esigere dall'acquirente somme di denaro, a qualunque titolo, fino alla scadenza del termine per l'esercizio del diritto di recesso.

La politica comunitaria di *consumer protection* s'ispira ad un fondamentale «principio precauzionale» che trova la sua principale espressione tramite queste due tecniche di tutela: da un lato, mediante le regole volte a garantire la trasparenza dei contenuti contrattuali, tende a colmare il *gap* informativo che penalizza il consumatore nella fase delle trattative (ma anche in quella esecutiva delle prestazioni) e, dall'altro, attraverso il riconoscimento di uno *jus poenitendi* in capo al consumatore, consente a quest'ultimo la possibilità di un ripensamento della propria decisione e, quindi, la possibilità di sciogliersi dal vincolo contrattuale assunto.

In sostanza, l'attenzione verso i diritti del consumatore si concreta tramite un'anticipazione della tutela rispetto alle consuete dinamiche relative alle conseguenze della patologia negoziale, proprio in quanto mira, non tanto a correggere gli esiti dei singoli atti di autonomia privata, quanto piuttosto ad una strutturazione dei mercati finali dei beni e dei servizi.

Per quanto riguarda, in particolare, il diritto di recesso, importanti esempi di questa tecnica di tutela erano contenuti già nel d.lgs. 22 gennaio 1992, n. 50, e nel d.lgs. 22 maggio 1999, n. 185.

Come detto più volte, il Codice del consumo ha “assorbito” la disciplina dettata dai citati decreti, introducendo una disposizione unica per i contratti e per le proposte contrattuali a distanza ovvero negoziati fuori dai locali commerciali.

In entrambi i casi l'art. 64 delinea il diritto di recesso del contraente “sorpreso” a causa di una sollecitazione aggressiva, prevedendo che il consumatore possa esercitare il diritto di “ripensamento” senza alcuna penalità e senza specificarne il motivo entro il termine di dieci giorni, salvo quanto previsto dall'art. 63, commi 3, 4 e 5. L'unificazione della disciplina si spiega facilmente con l'esame della *ratio* delle fattispecie interessate: anche nei contratti a distanza, vi è una sollecitazione aggressiva del consumatore ricollegata, però, non più tanto all'attività concreta svolta dal venditore o dai suoi agenti (fuori dai locali commerciali), bensì alla capacità di persuasione insita nel particolare sistema di vendita (basato su tecniche di comunicazione a di-

stanza), inteso oggettivamente e definito con precisione all'art. 50 lett. a) del decreto medesimo.

Altri significativi esempi di *jus poenitendi* (che, tuttavia, appartengono alle ipotesi di recesso di «protezione»), nella normativa di derivazione comunitaria, sono previsti dal Titolo IV Capo II del Codice del consumo, dedicato ai “servizi turistici”. Gli artt. 90 e 91 del predetto decreto, infatti, attribuiscono all'acquirente di pacchetti turistici una facoltà di recesso ogni qualvolta il venditore od organizzatore pretenda di modificare unilateralmente le condizioni contrattuali già pattuite. Ciò avviene sia con riferimento alla revisione del prezzo forfettario di vendita del pacchetto che, più in generale, a qualsiasi modifica significativa degli accordi raggiunti. In questi casi, qualora non intenda accettare le modifiche proposte, l'acquirente può recedere dal contratto senza aggravii di spese e senza l'onere di pagamento di una penale. Una volta receduto, affinché la facoltà di ritiro non si traduca in una sanzione indiretta per il consumatore costretto a rinunciare alla vacanza, il contraente professionale dovrà riconoscergli un altro pacchetto turistico equivalente o di qualità superiore, senza supplemento di prezzo, ovvero un pacchetto di qualità inferiore previa restituzione della differenza di prezzo già versata. Anche in tale ipotesi, quindi, lo *jus poenitendi*, pur atteggiandosi a strumento di reazione nei confronti di modifiche indesiderate dell'accordo contrattuale, permette di fatto una rivisitazione del consenso già espresso, facendo cadere il contratto anche in relazione a proposte di variazione di singoli elementi dell'accordo che potrebbero non avere la capacità di stravolgere le condizioni sostanziali su cui quest'ultimo si fonda.

Ulteriori esempi sono poi rinvenibili nell'ambito della normativa di tutela del consumatore nelle operazioni bancarie e creditizie; in particolare, l'art. 30 del T.U. 24 febbraio 1998, n. 58 prevede un'importante ipotesi di recesso a favore del risparmiatore che abbia concluso fuori sede ovvero a distanza un contratto di collocamento di strumenti finanziari o di gestione su base individuale di portafogli d'investimento. Il risparmiatore, in questa ipotesi, potrà recedere senza alcun corrispettivo né spesa, entro sette giorni dalla conclusione del contratto e, nel periodo di tempo attribuito al risparmiatore per l'esercizio del recesso, l'efficacia del contratto resta sospesa.

La disciplina del recesso, elemento trasversalmente presente nella normativa comunitaria di *consumer protection*, appartiene, come noto, al tema del perfezionamento del

contratto, in quanto, pur essendo senza dubbio un mezzo di scioglimento del vincolo contrattuale, assume la funzione di prolungamento del termine concesso al consumatore per la revoca della propria dichiarazione. Infatti, nonostante l'atto sia già stato stipulato, al consumatore viene concesso quel medesimo potere di far venir meno gli effetti della propria dichiarazione che generalmente è sotteso all'esercizio della revoca della proposta e dell'accettazione. In altri termini, non viene attribuita la facoltà di sciogliere gli effetti contrattuali immediatamente prodotti nel momento perfezionativo dell'accordo, ma si instaura un meccanismo di condizionamento sospensivo del contratto che si avvale del mancato esercizio, entro il termine stabilito, del diritto di recesso da parte del consumatore.

Il recesso, in altre parole, non incide sul rapporto, poiché gli effetti tipici del contratto non si sono ancora del tutto prodotti, ma deve "configurarsi come un diritto, con il quale nell'ambito di una fattispecie complessa, a formazione graduale, ad una delle parti è consentito di impedire o meno che la fattispecie si completi e gli effetti si producano pienamente".

Assai chiare appaiono le difficoltà di coordinare, se non di conciliare, questa particolare tecnica di tutela con la figura codicistica del recesso. Come è noto, nel nostro sistema giuridico, la figura del recesso si pone quale eccezione alla regola della vincolatività del contratto, essendo possibile - salvi i casi previsti dalla legge per i contratti ad esecuzione periodica - soltanto in via convenzionale e, anche in tali casi, esso potrà essere esercitato solo finché il contratto non abbia avuto un principio di esecuzione (art. 1373 c.c.).

Il tema del diritto di recesso consente di effettuare una breve riflessione a carattere generale sull'ammissibilità dello stesso dopo l'esecuzione del contratto e, in particolare, sulla possibilità che esso venga esercitato per i contratti con effetti reali immediati. Come già anticipato, l'art. 1373 c.c., al primo comma, dispone che "se ad una delle parti è attribuita la facoltà di recedere dal contratto, tale facoltà può essere esercitata finché il contratto non abbia avuto un principio di esecuzione".

Occorre ora chiedersi se le parti possano attribuire, ad una o a ciascuna di esse, la facoltà di recedere dal contratto in un momento successivo alla sua esecuzione e, in proposito, si rende necessario distinguere tra contratti ad esecuzione continuata o periodica e contratti ad esecuzione istantanea. Per i primi tale possibilità è espressa-

mente prevista dal comma 2 dell'art. 1373 c.c. Il problema si pone, invece, per i contratti ad esecuzione istantanea (dei quali l'esempio più importante è dato dai contratti ad effetti reali immediati), nei quali l'attribuzione di un potere di recesso produrrebbe, a seguito del suo esercizio, la risoluzione dell'intero rapporto contrattuale e, quindi, il venir meno degli effetti già prodotti. Secondo una prima opinione vi sarebbe incompatibilità assoluta tra l'istituto del recesso ed il compimento di uno qualunque degli atti di esecuzione dello stesso: pertanto, non potrebbe in alcun modo configurarsi una clausola con la quale si attribuisca ad una o ad entrambe le parti un potere di recesso relativo ad un contratto ad effetti reali immediati o che, comunque, operi immediatamente il trasferimento di un diritto. L'unico sistema per poter realizzare la volontà delle parti sarebbe, secondo questa dottrina, quello di avvalersi non dello strumento del recesso bensì della condizione risolutiva potestativa. E' preferibile sul punto la teoria sostenuta sia dalla dottrina che dalla prevalente giurisprudenza della Cassazione secondo la quale è consentito alle parti, anche nei contratti ad esecuzione istantanea, derogare al limite stabilito dal primo comma dell'art. 1373 c.c.; la possibilità di tale deroga, infatti, è testualmente prevista dalla stessa norma che, all'ultimo comma, fa salvo, in ogni caso, il patto contrario.

Il diritto di recesso in esame è istituito mutuato dai sistemi di *Common law* nei quali è frequente il richiamo al "*cooling off period*" durante il quale il contraente debole, a mente fredda, può decidere di liberarsi, senza penalità, dal vincolo contrattuale assunto. Numerose direttive comunitarie, attribuiscono al solo consumatore la facoltà di recedere unilateralmente dal vincolo negoziale in un termine ritenuto di volta in volta sufficiente per un compiuto ripensamento del consenso già espresso. Tale facoltà, volta a garantire il riequilibrio delle condizioni contrattuali non paritarie (a causa del luogo in cui avviene il perfezionamento del contratto, ovvero delle tecniche utilizzate per esprimere il consenso, ovvero ancora per il particolare oggetto della contrattazione), può essere esercitata a prescindere dalla meritevolezza delle motivazioni che inducono il consumatore ad esercitarla.

Anche la Suprema Corte si è pronunciata in senso favorevole alla derogabilità - in presenza di particolari condizioni ed esigenze di tutela - del principio contenuto all'art. 1372 c.c. sulla indissolubilità del vincolo contrattuale. Secondo tale giurisprudenza, il limite a tale potere derogatorio è dato, oltre che dalle disposizioni della

Costituzione, dal rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento, da intendere come “quelle norme che esprimono i principi regolatori della materia, cioè costituiscono le linee essenziali della disciplina giuridica del rapporto dedotto in causa realizzandone la configurazione tipica”.

E se in certi tipi di contratto, come quello associativo (art. 2283 c.c.) il diritto di recesso è inerente alla causa tipica del contratto, e non ha bisogno di espressa pattuizione, ben può la legge, anche nei contratti di scambio, in determinate situazioni ed al fine di riequilibrare la posizione di inferiorità di una parte rispetto all'altra, prevedere la soggezione di una di esse al potere di recesso accordato all'altra.

La stessa Corte di Cassazione ha posto in dubbio la generalità della regola di cui all'art. 1372 c.c. ed affermato il progressivo emergere di una regola di libera recedibilità del consumatore. Conformemente, l'interpretazione nomofilattica, con la pronuncia del 26 settembre 1996, n. 8504, ha ritenuto che non sia più possibile “far soltanto riferimento al modello di uno statuto unitario del contratto, come disegnato dal codice. essendosi invece delineata in luogo di quello o accanto ad esso, una pluralità di modelli dipendenti di volta in volta dallo status del contraente (ad esempio: consumatore) o dal modo della contrattazione (ad esempio con offerte porta a porta) o dall'oggetto del contratto (per esempio beni o valori mobiliari), o da varie possibili combinazioni di tali elementi. Se questo è vero, ne viene di conseguenza anche che l'individuazione dei principii regolatori di una determinata materia contrattuale non può essere operata soltanto avendo riguardo al modello generale del codice, ma deve altresì tener conto delle specificità del modello contrattuale di volta in volta considerato.”

Se, dunque, come si è visto, esiste una tendenza della dottrina - ed entro certi limiti anche della giurisprudenza - al progressivo riconoscimento di un principio di libera recedibilità del consumatore dal contratto concluso con il professionista, la *ratio* specifica dell'attribuzione di questo diritto di ripensamento in capo all'acquirente di un diritto di godimento ripartito si discosta da quella sottesa ad altri interventi comunitari di protezione dei consumatori, in particolare acquirenti a distanza o fuori dai locali commerciali. Non è, infatti, l'aggressività della sollecitazione che giustifica la disciplina del recesso: pur essendo, infatti, le tecniche di offerta e vendita delle “multiproprietà” spesso aggressive, tuttavia, esse non lo sono necessariamente. La *ratio* del diritto di ripensamento pare, invece, doversi ricercare sia nella complessità delle

formule contrattuali usate, spesso laboriose ed articolate sia, e forse soprattutto, nella difficoltà di comprendere esattamente la natura del diritto che viene acquistato; la difficoltà, cioè, di cogliere quella separazione fra titolarità del diritto e godimento del bene, che caratterizza gli acquisti in multiproprietà, nella quale il secondo aspetto risulta nettamente prevalente rispetto al primo. Del resto, già nel considerando n. 8 della direttiva n. 94/47/CE si legge che l'elevato livello di tutela del consumatore (di cui il diritto di recesso è forse lo strumento più efficace) si rende necessario "date le caratteristiche particolari dei sistemi di utilizzazione a tempo parziale di uno o più beni immobili".

Inoltre, le difficoltà di cogliere gli esatti contorni giuridici dell'operazione contrattuale possono aumentare, come spiega riferendosi a una delle ragioni di opportunità del recesso *ad nutum* il considerando n. 11 della direttiva n. 94/47/CE, "tenendo conto che il bene immobile è spesso situato in uno Stato e sottoposto ad un legislazione diversa da quella dell'acquirente".

Preliminarmente, deve notarsi che con il dlgs. n. 206/2003 è stata introdotta una disposizione, l'art. 75, nuova rispetto al previgente disposto del d.lgs. n. 427/1998.

In base all'art. 75, salvo le disposizioni di cui si dirà in appresso, ai contratti di multiproprietà si applicano le disposizioni sul recesso dettate per i contratti e per le *proposte* contrattuali a distanza ovvero negoziati fuori dai locali commerciali. In particolare, l'art. 64 disciplina le modalità di esercizio del diritto di recesso prevedendo il termine tendenziale di dieci giorni; l'art. 65 indica quali siano le decorrenze di tale termine specificando che, per i contratti conclusi fuori dei locali commerciali, esso decorre principalmente dalla data di sottoscrizione della nota d'ordine (ovvero dalla data di ricevimento dell'informazione) o dalla data di ricevimento della merce se successiva e, per i contratti a distanza, distinguendo a seconda che il contratto abbia ad oggetto beni ovvero servizi. L'art. 66 chiarisce quali siano gli effetti dell'esercizio del diritto di recesso, precisando che con la ricezione da parte del professionista della comunicazione di cui all'art. 64, le parti sono sciolte dalle rispettive obbligazioni derivanti dal contratto o dalla proposta contrattuale, fatte salve, se eseguite, le obbligazioni di cui all'art. 67. Significativa è l'applicazione del comma 3 dell'art. 67, a norma del quale se il pagamento è stato effettuato a mezzo di effetti cambiari, qualora questi non siano ancora stati presentati all'incasso, devono essere restituiti ed è nulla

qualsiasi clausola che preveda limitazioni al rimborso nei confronti del consumatore delle somme versate in conseguenza dell'esercizio del diritto di recesso.

L'estensione della disciplina appena indicata trova la sua origine più profonda nella giurisprudenza comunitaria, secondo la quale ai contratti di multiproprietà si applica *in toto* la disciplina dei contratti negoziati fuori dei locali commerciali. Con tale osservazione si giustifica anche il comma 2 dell'art. 7.

In particolare, il Consiglio di Stato ha sottolineato come il rinvio alla sola disciplina del recesso delineata nello schema di decreto legislativo fosse assai riduttivo, suggerendo l'aggiunta all'art. 75 del comma 2, in esecuzione del criterio di delega di cui all'art. 7 della legge n. 229/2003. In forza di tale ultima disposizione, ai contratti di multiproprietà troveranno applicazione le norme di cui agli artt. 43 ss. del Codice del consumo se più favorevoli per l'acquirente-consumatore. Si pensi, a solo titolo esemplificativo, al sesto comma dell'art. 47 che vieta al professionista di accettare, a titolo di corrispettivo, effetti cambiari che abbiano una scadenza inferiore a quindici giorni dalla stipulazione del contratto e di presentarli allo sconto prima di tale termine o, ancora, al diritto di ottenere conferma scritta, o su altro supporto duraturo, di tutte le informazioni di cui all'art. 52 qualora il contratto di multiproprietà sia concluso a distanza.

La prima ipotesi di recesso, contenuta nel primo comma dell'art. 73, prevede la possibilità di un ripensamento del tutto discrezionale da parte dell'acquirente il quale, senza il minimo obbligo di motivazione, può recedere dal contratto entro dieci giorni dalla sua conclusione.

Tale diritto è assolutamente irrinunciabile ed imprescindibile anche nel caso in cui l'immobile fosse situato in uno Stato extracomunitario e le parti abbiano pattiziamente convenuto di applicare al contratto la legge di quello Stato.

Il *dies a quo* della decorrenza del termine per l'esercizio del diritto di recesso deve considerarsi il giorno della sottoscrizione del contratto definitivo, ovvero del contratto preliminare (data la già accennata assimilazione contenuta all'art. 69, primo comma, lett. a), ovvero ancora l'accettazione espressa della proposta irrevocabile di acquisto, dovendo comunque trattarsi di conclusione espressa e scritta.

Il consumatore che recede non sarà tenuto al pagamento di alcuna penalità, mentre dovrà rimborsare al venditore soltanto le spese da questi sostenute (e documentate)

per la conclusione del contratto delle quali, in precedenza, dovrà essere stata fatta menzione nel documento informativo e nel contratto stesso; inoltre, tali spese dovranno essere relative ad attività che devono necessariamente essere svolte entro i dieci giorni concessi per l'esercizio del diritto di ripensamento.

Molte perplessità sono state sollevate dalla dottrina sull'idoneità della norma in esame ad assicurare al consumatore-acquirente una protezione completa ed effettiva.

Si è affermato che il termine di dieci giorni per l'esercizio del recesso *ad nutum* appare troppo breve in relazione all'importanza economica dell'affare.

Le perplessità più profonde, tuttavia, riguardano la genericità dell'espressione utilizzata dal legislatore relativamente all'obbligo di rimborso da parte dell'acquirente delle spese sostenute dal venditore per la conclusione del contratto.

Nonostante il tentativo di circoscrivere il rimborso, sotto diversi profili quali l'obbligo di menzione delle somme nel contratto e nel prospetto informativo o la delimitazione del rimborso alle sole attività da svolgere entro il termine per recedere, l'espressione utilizzata dal legislatore sembra lasciare al venditore lo spazio per inserire, tra le spese da rimborsare, somme di danaro di importo tale da impedire all'acquirente un sereno riesame dell'operazione negoziale ai fini di un eventuale ripensamento. Infatti, le varie spese che il venditore potrebbe menzionare ai fini del rimborso sono, proprio a causa della genericità della dizione legislativa, assai numerose (imposta di bollo e di registro, spese per il rogito notarile, spese per la documentazione tecnica ipocatastale, ma anche costo della mediazione, onorari per la consulenza legale per la predisposizione del contratto, ecc.) e potrebbero rappresentare, di fatto, una vera e propria penalità per il consumatore che recede, determinando così un aggiramento del relativo divieto.

Oltre all'ipotesi di recesso *ad nutum*, il legislatore ha avuto cura di consentire l'esercizio del diritto in esame al consumatore nei casi di violazione degli obblighi informativi analiticamente prescritti. Si tratta dei casi di omissione di determinati elementi, e precisamente di quelli contenuti all'art. 70, primo comma, lett. a) (diritto oggetto del contratto), lett. b) (identità e domicilio del venditore e del proprietario), lett. c) (descrizione dell'immobile, estremi della concessione edilizia e delle leggi regionali che regolano l'uso dell'immobile con destinazione turistico-ricettiva), lett. d) n. 1 (nel caso in cui l'immobile sia in costruzione: estremi della concessione edilizia

e delle leggi regionali che regolano l'uso dell'immobile con destinazione turistico-ricettiva, stato di avanzamento dei lavori di costruzione dell'immobile, previsione circa il completamento dell'opera), lett. h) (prezzo che l'acquirente dovrà versare, stima dell'importo delle spese a carico dell'acquirente per l'utilizzazione dei servizi e delle strutture comuni, base di calcolo dell'importo degli oneri connessi all'occupazione dell'immobile, delle tasse, imposte, delle spese amministrative accessorie per la gestione, amministrazione, manutenzione e riparazione, nonché eventuali spese di registrazione del contratto), lett. i) (informazioni circa il diritto di recesso del contratto con l'indicazione del soggetto cui deve essere comunicato e le modalità della comunicazione, importo delle spese che l'acquirente è tenuto a rimborsare, informazioni circa le modalità per risolvere l'eventuale contratto di concessione di credito connesso al contratto in caso di recesso); all'art. 71, comma 2, lett. b) (periodo di tempo durante il quale può essere esercitato il diritto oggetto del contratto e data a partire dalla quale l'acquirente può esercitare tale diritto), lett. d) (possibilità o meno di partecipare ad un sistema di scambio o di vendita del diritto oggetto del contratto, nonché i relativi costi); all'art. 71, comma 2, lett. e) (data e luogo in cui il contratto è firmato da ciascuna delle parti).

In tutti questi casi l'acquirente potrà recedere entro tre mesi dalla conclusione del contratto e non sarà tenuto a rimborsare al venditore alcuna spesa da questi sostenuta per la conclusione del contratto medesimo. Qualora, invece, il venditore dopo la conclusione del contratto, mancante di uno (o più) dei suddetti elementi, provveda entro tre mesi dalla conclusione stessa a comunicarli all'acquirente, quest'ultimo potrà recedere dal contratto entro dieci giorni dalla comunicazione, alle condizioni previste dal primo comma (ossia con l'obbligo di rimborso delle spese). Infine, se entro tre mesi dalla conclusione del contratto l'acquirente non ha esercitato il proprio diritto di recesso ed il venditore non ha provveduto a comunicare gli elementi mancanti, inizierà a decorrere, dal giorno di scadenza del trimestre, un nuovo termine di dieci giorni entro il quale l'acquirente potrà recedere, sempre alle condizioni previste dal primo comma.

Anche questo complesso meccanismo predisposto per disciplinare il diritto di recesso nelle ipotesi considerate non è andato esente da critiche. Anzitutto si può notare una certa contraddizione del legislatore che, da un lato, al fine di raggiungere un dichiara-

to obbiettivo di trasparenza, pone a carico del venditore l'obbligo di indicare nel contratto determinati e specifici elementi "informativi"; dall'altro, quale sanzione per l'inosservanza di tale obbligo, prevede, anziché l'invalidità del contratto, un prolungamento del termine per l'esercizio del diritto di recesso, oltre alla perdita per il venditore del diritto al rimborso delle spese. La tutela dell'acquirente, sotto questo profilo, appare notevolmente ridotta, soprattutto considerando che l'informazione omessa nel contratto potrebbe essere proprio quella relativa al diritto di recesso (difficilmente l'acquirente potrà, nel più ampio termine previsto, acquisire le informazioni mancanti nel contratto). Inoltre, relativamente alla facoltà concessa al venditore di comunicare tardivamente gli elementi mancanti nel contratto, il legislatore si è preoccupato di porre l'acquirente nella medesima posizione nella quale si sarebbe trovato se il contratto fosse stato completo in ogni sua parte fino dalla conclusione. Tuttavia, l'informazione comunicata successivamente potrebbe essere proprio quella relativa all'importo delle spese che l'acquirente è tenuto a rimborsare in caso di recesso (che come si è visto nel paragrafo precedente potrebbero essere di considerevole entità), di cui quest'ultimo viene a conoscenza soltanto dopo essersi vincolato contrattualmente.

Una pronuncia della Suprema Corte che ha chiarito le modalità concrete con le quali, al fine di garantire la pienezza della tutela del consumatore-acquirente, deve essere predisposta la clausola di recesso. Pur se la fattispecie ha tratto origine da una controversia in merito all'interpretazione dell'art. 5 del decreto n. 50/1992, sui contratti conclusi fuori dai locali commerciali, in realtà, le conclusioni cui essa perviene sono estendibili anche al tema della nostra analisi. Con il primo motivo di ricorso innanzi alla Suprema Corte si lamentava la violazione dei criteri di interpretazione dettati dall'art. 5, comma 2, del decreto sopra indicato, che indicava i due requisiti di forma che doveva rivestire l'informazione preventiva sull'importanza del diritto di recesso del consumatore come parte debole. Requisiti che, da un lato, attenevano all'autonoma evidenziazione della clausola di recesso rispetto alle altre clausole contrattuali e, dall'altro, al carattere grafico ed espositivo che non doveva creare un nascondimento o una sottovalutazione di tale clausola. Il giudice di appello aveva sinteticamente - e superficialmente - analizzato la predisposizione della clausola di recesso, tredicesima tra le quattordici clausole contrattuali, considerando unicamente l'uniformità dei caratteri grafici come indice di non nascondimento e trascurando del tutto

il requisito *dell'autonomia* della clausola stessa. Secondo la Suprema Corte, tale interpretazione non sembra affatto rispettosa dei principi della direttiva comunitaria che, ancor prima di essere recepita, costituiva una fonte del diritto rilevante per il nostro ordinamento. Il legislatore italiano, al momento della ricezione, non ha attenuato il rigore delle previsioni della direttiva comunitaria in tema di recesso, ma ha previsto due requisiti di forma ben precisi volti a garantire l'effettività della tutela del consumatore con una norma inderogabile ed imperativa in quanto attinente all'ordine pubblico dei rapporti economici nelle negoziazioni tra una parte debole, il consumatore, e la parte commercialmente forte, l'impresa o il commerciante.

Come si diceva, il primo requisito da osservare nella predisposizione della clausola di recesso attiene all'autonomia della stessa che deve restare separata dalle altre per rendere chiara, trasparente ed immediata l'informazione. Il secondo requisito attiene all'evidenza grafica dell'informazione che deve avere caratteri uguali o superiori rispetto a quelli del documento nel quale essa è inserita. Dal punto di vista contenutistico, poi, l'informazione deve reputarsi incompleta quando manca l'esatta indicazione di tutte le circostanze che legittimano il recesso e la natura dei suoi termini di ricezione, di spedizione o di semplice comunicazione. L'informazione è scorretta ed errata quando, pur nella completezza, mancano i requisiti di forma appena detti che ne impediscano l'immediata e preventiva rilevanza, ancora prima di sottoscrivere il contratto o al momento della sua sottoscrizione.

Il recesso, che acquista efficacia con la comunicazione alla controparte, essendo atto unilaterale recettizio, deve esercitarsi secondo specifiche modalità previste dal V comma dell'art. 73. Il diritto si esercita dandone comunicazione alla persona indicata nel contratto e, in mancanza, al venditore. Il destinatario della comunicazione del recesso (che deve essere indicato non solo nel contratto ai sensi dell'art. 70 primo comma, lett. i), ma anche nel documento informativo), dunque, non è necessariamente il soggetto nei cui confronti tale diritto viene esercitato. La disposizione, infatti, sembra ammettere che l'operatore commerciale possa stabilire che il diritto di recesso venga manifestato nei confronti di un soggetto terzo (agente, mediatore, o comunque all'uopo incaricato dallo stesso venditore). Del resto, una simile disposizione si riscontra nell'art. 47, lett. b), del Codice del consumo, dettato in materia di contratti stipulati dal consumatore fuori dai locali commerciali, che facendo riferimento al

“soggetto nei cui confronti va esercitato il diritto di recesso” sembra lasciare spazio ad un’analoga interpretazione. Naturalmente, qualora nel contratto fosse omessa l’indicazione del destinatario della comunicazione del recesso, quest’ultima dovrà essere effettuata direttamente al venditore.

La comunicazione del recesso deve essere sottoscritta dall’acquirente ed inviata - entro il termine previsto - mediante raccomandata con avviso di ricevimento, oppure mediante telegramma, telex e fac-simile ma in questi casi è necessario darne conferma, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, entro le 48 ore successive. E’ da ritenere che il termine delle 48 ore successive debba intendersi quale termine di due giorni successivi anche perché, mentre il telegramma, il telefax ed il fac-simile indicano l’ora dell’invio, sulla raccomandata non c’è l’indicazione dell’orario di consegna all’ufficio postale, mancando così ogni possibilità di un riscontro oggettivo. La previsione delle modalità con cui deve avvenire la comunicazione, tuttavia, potrebbe non significare che tale atto unilaterale recettizio sia perciò sottratto alla libertà delle forme. Il principio dell’art. 1335 c.c., infatti, conferma la necessaria strumentalità del requisito di forma rispetto alla conoscenza e, quindi, che il mancato rispetto delle modalità previste dalla legge per la comunicazione non impedisce il realizzarsi, altrimenti, dell’effetto richiesto. Non essendo prevista, dalla disposizione in commento, alcuna invalidità per l’inosservanza della forma prescritta, si potrebbe ipotizzare la validità di una comunicazione data in altra forma, purché contenga i requisiti minimi di idoneità allo scopo. Infine, nel silenzio della legge qualche dubbio potrebbe sorgere sulla essenzialità o meno dell’avviso di ricevimento ai fini della prova dell’esercizio del diritto di recesso, problema che non si pone, al contrario, per le vendite fuori dai locali commerciali e per i contratti a distanza, in quanto, a tal proposito, il comma 2 dell’art. 64 del Codice del consumo specifica la non essenzialità dell’avviso di ricevimento della comunicazione del recesso.

Delineati i tratti caratteristici dell’esercizio del diritto di recesso, pare opportuno soffermarsi brevemente sulla natura giuridica di tale diritto anche alla luce delle considerazioni appena svolte.

L’art. 74 vieta al venditore di esigere o ricevere il versamento di somme di denaro a titolo di anticipo, di acconto o di caparra. La *ratio* della norma, come visto, è chiara: la normativa comunitaria e la legislazione italiana hanno inteso evitare che la conse-

gna immediata di somme di denaro da parte dell'acquirente venisse, nei fatti, a limitare il reale esercizio del diritto di recesso.

Ma nel momento stesso in cui l'art. 74 esprime la *ratio* del diritto di recesso, esso contribuisce - in uno con l'art. 73 - a configurare la natura giuridica da attribuirsi a tale diritto. Infatti, con il prevedere il divieto di acconti, anticipi e caparra, l'art. 74 vuole che detto recesso mai intervenga su un rapporto contrattuale in corso con efficacia *ex nunc* (art. 1373 c.c.), ossia con perdita della parte di prezzo già versata. Il diritto di ripensamento si allontana allora dallo schema tradizionale del diritto di recesso per avvicinarsi all'istituto della revoca.

Come noto, a differenza del mutuo dissenso e del recesso, non esiste nel nostro ordinamento una norma di carattere generale sulla revoca; spetta, pertanto, all'interprete, ricostruirla sulla base dei vari casi nei quali il legislatore adopera tale espressione. Essa è stata definita come l'atto con il quale si pone nel nulla un negozio già sorto ad opera dello stesso soggetto che questo negozio ha concluso. Mentre il recesso pone fine direttamente al rapporto obbligatorio, lasciando in vita il negozio che lo ha originato, la revoca, alla pari del mutuo dissenso, agisce, eliminandolo, sul precedente negozio e, solo come conseguenza mediata, elimina anche il rapporto. La revoca, pertanto, opera con efficacia retroattiva mentre il recesso opera con efficacia *ex nunc*. Il diritto di ripensamento di cui all'art. 73 sembra accostarsi maggiormente all'istituto della revoca: è data, infatti, al compratore la facoltà di porre in essere un *contrarius actus*, in attesa del quale gli effetti negoziali (*rectius*, alcuni effetti: si ritiene, infatti, che l'acquirente possa essere immesso nel godimento del bene prima della scadenza del termine di recesso) non si producono. In particolare, secondo la caratteristica conseguenza derivante dalla sospensione degli effetti contrattuali, prima dello spirare del *dies* di recesso non sorge alcuna obbligazione contrattuale in capo all'acquirente. Pendente lo *jus poenitendi* non si deve parlare di semplice sospensione dell'esecuzione di un obbligo già sorto, ma - ancor prima - di mancata nascita di tale obbligo. L'art. 74 ne dà conferma perché il divieto di versare acconti in pendenza del termine significa che il versamento è indebito e darà diritto alla ripetizione; il che non avviene, al contrario, per il pagamento di una prestazione non ancora esigibile (art. 1185, comma 2, c.c.). Nell'un caso si ha adempimento (indebito) di un obbli-

go ancora inesistente; nell'altro, il rapporto obbligatorio già sussiste e si ha un semplice adempimento anticipato.

Altra conferma si ha nell'art. 73 perché, se il recesso fosse da correlare alla sola esigibilità dell'obbligazione, allora l'acquirente che pagasse prima di esercitare lo *jus poenitendi*, ovvero prima del termine di esigibilità dell'obbligazione, non potrebbe pretendere la restituzione dell'intero anticipo, detratte le sole spese (art. 73, primo comma).

La disciplina del recesso contenuta attualmente nel Codice del consumo offre alcuni spunti problematici in rapporto alle regole del codice civile sulla pubblicità nei registri immobiliari.

L'art. 2655 cc. prevede, infatti, che qualora un atto (contratto) - che sia stato oggetto di pubblicità immobiliare - perda la sua efficacia (perché dichiarato nullo, annullato, risolto, rescisso, revocato o soggetto a condizione risolutiva) sia necessaria l'annotazione, in margine alla trascrizione dell'atto, del fatto che ne ha determinato la cessazione. Tale annotazione si effettua in base alla sentenza, all'atto o al contratto da cui risulta il fatto estintivo oppure, se si tratta di condizione, può eseguirsi in virtù della dichiarazione unilaterale del contraente in danno del quale la condizione si è verificata.

Il successivo art. 2657 cc. precisa che titolo per la trascrizione può essere esclusivamente una sentenza, un atto pubblico o una scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente. Si pone, dunque, un problema di pubblicità dello scioglimento di un contratto di acquisto in multiproprietà che sia stato trascritto nei registri immobiliari, nell'ipotesi in cui lo scioglimento del vincolo dipenda da una dichiarazione unilaterale di recesso da parte dell'acquirente. Nel silenzio delle norme di riferimento sul punto, si è affermato che il principio generale espresso dall'art. 2635 c.c. e la regola della pubblicità dello scioglimento del contratto che è stato, esso stesso, oggetto di pubblicità, debba trovare applicazione anche per l'ipotesi di recesso in esame.

Quanto alle modalità, si è precisato che il soggetto interessato a far risultare dai registri immobiliari l'avvenuto scioglimento del contratto è essenzialmente il venditore: quest'ultimo, infatti, attraverso l'annotazione dello scioglimento del contratto, mette in condizione il nuovo acquirente di rendere opponibile il proprio acquisto ad even-

tuali altri aventi causa. Pertanto il venditore, una volta ricevuta la dichiarazione di recesso inviata dall'acquirente, stipulerà un atto pubblico o redigerà una dichiarazione (di cui farà autenticare la sottoscrizione) da cui risulti che il contratto è cessato, avendo l'acquirente esercitato nei modi e tempi di legge il proprio diritto di recesso. La scrittura privata autenticata o l'atto pubblico costituiranno il titolo per l'annotazione ex art. 2657 c.c.

In realtà, è ipotizzabile che nella prassi il notaio attenderà, prima di trascrivere il contratto di acquisto, il decorso dei dieci giorni, quale termine per l'esercizio del recesso *ad nutum* da parte dell'acquirente, evitando così il rischio di una doppia formalità (trascrizione del contratto e annotazione dello scioglimento) così ravvicinata. La questione riguarderebbe, quindi, solo le altre ipotesi di recesso previste all'art. 73 del Codice, meno frequenti perché subordinate alla presenza di un inadempimento "informativo" da parte del venditore.

Nell'ipotesi in cui, invece, il venditore contesti la validità del recesso ed agisca giudizialmente per l'esecuzione del contratto sarà l'eventuale sentenza di rigetto a costituire il titolo per l'annotazione dello scioglimento.

Naturalmente la questione della pubblicità del recesso si pone soltanto, come già accennato, per i contratti che abbiano per oggetto il trasferimento di un diritto reale, i soli cioè che, a norma dell'art. 72, possono definirsi contratti di acquisto di "multiproprietà". Qualora oggetto del contratto sia un diritto personale di godimento, il problema della pubblicità del contratto e, quindi, dello scioglimento, si pone soltanto nell'ipotesi di una durata del diritto superiore ai nove anni, essendo in tal caso configurabile una applicazione estensiva dell'art. 2643, n. 8, c.c. che prevede la trascrizione dei contratti di locazione di immobili di durata ultra novennale.

2.2.1.8 Le garanzie obbligatorie

In considerazione delle indicazioni contenute nella direttiva 94/47/CE, il legislatore interno ha comunque previsto un sistema di garanzie obbligatorie finalizzato a garantire l'esecuzione del contratto, al fine di tutelare il consumatore-acquirente non solo in caso di inadempimento, ma anche in caso di fallimento del venditore.

L'attuale formulazione della norma è frutto di un tormentato *iter* legislativo. Il punto d 5) dell'*Allegato* alla direttiva 94/47/CE menziona, tra gli elementi che, ai sensi dell'art. 4 della direttiva stessa, devono essere contenuti nel contratto nel caso in cui l'immobile sia in costruzione, “le garanzie relative alla effettiva realizzazione del bene immobile e, nel caso di mancato completamento dello stesso, quelle relative al rimborso dei pagamenti effettuati ed eventualmente le modalità di applicazione di queste garanzie”.

In sede di commento alla direttiva, molti avevano auspicato che il venditore dovesse garantire l'effettiva immissione nel godimento dell'alloggio, precisandone tempi e modi, ovvero il rimborso dei pagamenti effettuati, mediante fideiussione, escutibile *pro-quota* a prima richiesta, per un importo pari al valore stimato per il completamento dei lavori in modo da evitare il rischio che la società venditrice, conclusa l'operazione vendita, si sciogliesse o fallisse, prima del completamento dell'opera, frustrando eventuali azioni risarcitorie.

In questo senso si erano espressi i precedenti disegni di legge in materia di multiproprietà, presentati dai deputati Irti ed Urbani.

La stesura definitiva dell'art. 7 del decreto 427/1998 (oggi art. 76 del Codice del consumo) aveva, invece, in larga misura disatteso le indicazioni delle commissioni parlamentari, limitando notevolmente la portata delle garanzie offerte all'acquirente. Nella sua formulazione originaria, il primo comma dell'art. 7 imponeva, infatti, al venditore di prestare una fidejussione a garanzia “dell'ultimazione dei lavori di costruzione del bene immobile”, e di farne menzione nel contratto, a pena di nullità, mentre il secondo comma, della medesima norma, disponeva che la garanzia prestata dal venditore non potesse imporre la preventiva escussione dello stesso.

Rispetto al sistema originario, peraltro, occorre tenere conto, come già precisato, delle modifiche apportate dall'art. 4, comma 2, lett. b), della legge n. 135/2001, che ha provveduto a sostituire l'art. 7 del d.lgs. n. 427/1998, introducendo un'altra (e nuova) forma di garanzia a tutela dell'acquirente.

Pertanto, alla luce dell'introduzione del Codice del consumo, il sistema di tutela, sotto il profilo delle garanzie assicurate all'acquirente, può ricondursi alle seguenti disposizioni: art. 70, primo comma, lett. d), n. 3, del d.lgs. n. 206/2005, con riguardo all'indicazione nel documento informativo, in caso di mancato completamento

dell'immobile, delle “garanzie relative al rimborso dei pagamenti già effettuati e (del)le modalità di applicazione di queste garanzie”; art. 76, primo comma, del medesimo decreto, allorché prevede che “il venditore non avente la forma giuridica di società di capitali ovvero con un capitale sociale versato inferiore a 5.164.569 e non avente sede legale e sedi secondarie nel territorio dello Stato è obbligato a prestare idonea fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia della corretta esecuzione del contratto”; art. 76, comma 2, secondo cui “il venditore è in ogni caso obbligato a prestare fidejussione bancaria o assicurativa allorquando l'immobile oggetto del contratto sia in corso di costruzione, a garanzia dell'ultimazione de lavori di costruzione del bene immobile”.

Questo sistema di garanzie, come è facilmente intuibile, appare preordinato ad assicurare tutela in un settore particolarmente a rischio nel mercato immobiliare, quello, cioè, degli acquisti di edifici da costruire o in corso di costruzione. Si tratta, peraltro, di garanzie che sembrano avere una funzione differente e, correlativamente, un peso diverso all'interno del contratto, dal momento che l'omessa indicazione delle garanzie di cui all'art. 70, primo comma lett. d), n. 3, non incide sulla validità del contratto ed esclude, altresì, il diritto di recesso ex art. 73, comma 2, implicando solamente a carico del venditore una sanzione amministrativa pecuniaria (art. 81, primo comma); diversamente, l'omessa menzione della fidejussione nel contratto, sia a garanzia della corretta esecuzione dello stesso sia a garanzia dell'ultimazione dei lavori, importa la nullità del contratto medesimo (art. 76, comma 3).

Non appare verosimile l'idea di una duplicazione dovuta a mera disattenzione; ciò anche in considerazione del fatto che le prescrizioni in esame rappresentano la trasposizione delle indicazioni contenute nella direttiva n. 94/47/CE in merito alle “garanzie relative all'effettiva realizzazione dell'immobile e, in caso di mancato completamento dello stesso, quelle relativa al rimborso dei pagamenti effettuati ed eventualmente le modalità di applicazione di queste garanzie” (lett. d), n. 5, Allegato alla direttiva comunitaria n. 94/47).

Si può, pertanto, concordare con chi, proprio in virtù della diversa sanzione predisposta dal legislatore in caso di omissione, ritiene doversi distinguere tra garanzie di tipo facoltativo (art. 70, primo comma, lett. d), n. 3) e garanzie di tipo obbligatorio (art. 76) e, correlativamente, reputa trattarsi di forme differenti di tutela dell'acquirente.

Occorre intendersi sul rapporto tra queste due forme di garanzia e, in particolare, tra la garanzia relativa al rimborso dei pagamenti già effettuati (art. 70, primo comma, lettera d), n. 3, Codice del consumo) e la garanzia dell'ultimazione dei lavori (art. 76, comma 2, Codice del consumo. In proposito, infatti, non sembra potersi condividere la soluzione interpretativa che, dal coordinamento tra le previste garanzie in caso di mancato completamento dell'immobile, relative al rimborso dei pagamenti già effettuati (art. 70, primo comma, lettera d), n. 3) o dirette all'ultimazione dei lavori di costruzione (art. 76, comma 2) ritiene preclusa all'acquirente la risoluzione del contratto (con relativa restituzione di quanto versato) fino a quando risulti praticabile la strada del completamento del bene immobile. In realtà tale interpretazione finisce per rendere automatica la operatività delle garanzie per il completamento dell'immobile e soltanto dopo (ossia in assenza di completamento) ritiene possibile la restituzione di quanto versato.

Il sistema così concepito potrebbe, tuttavia, portare a conseguenze non particolarmente favorevoli per l'acquirente. Per un verso, infatti, si impone la prosecuzione dei lavori di completamento dell'immobile con l'obbligo, ad esempio, una volta stipulato il contratto e decorso il termine per l'esercizio del diritto di recesso, di continuare a versare le somme pattuite per stati di avanzamento di lavori; per altro verso, in caso di mancato completamento dell'immobile, occorrerebbe richiedere la restituzione di quanto pagato.

Del resto, l'idea dell'alternatività degli strumenti di garanzia, proposta al fine di consentire in primo luogo il completamento dell'immobile e, solo in mancanza, assicurare il recupero di quanto versato dall'acquirente, seppure astrattamente in linea con le indicazioni contenute nella direttiva comunitaria n. 94/47, non può escludere che il legislatore interno abbia invece voluto optare per un sistema di tutela differente che, in caso di mancato completamento dei lavori di costruzione dell'immobile, affidi all'acquirente la scelta della garanzia da richiedere.

Le modalità di escussione di tali forme di garanzie sono differenti: individuale per la garanzia di restituzione di quanto versato, collettiva per la garanzia di completamento dell'immobile.

2.3. Valutazioni conclusive in merito alla ricezione della prima direttiva in materia di multiproprietà

La prima sensazione che si prova nell'esaminare le disposizioni in tema di multiproprietà è quella di una forte delusione verso le scelte operate dal nostro legislatore, come meglio valuteremo e analizzeremo nell'ultimo capitolo di questa trattazione cui si rimanda per le critiche nel merito.

Tale disciplina tra l'altro, nei fatti, si è rivelata assai inadeguata rispetto alle esigenze del mercato italiano, nonostante queste esigenze dovessero essere ben note al legislatore in quanto in argomento si è registrato, nell'ultimo ventennio, un dibattito dottrinario assai ricco, di alto livello, e la stessa direttiva europea, da cui ha avuto origine il d.lgs. n. 427/1998, era stata ampiamente commentata in dottrina, né erano mancati gli inviti al legislatore a non appiattirsi nella mera recezione di quella generica disciplina europea, cogliendo così l'occasione per far chiarezza in un settore nel quale essa mancava e manca tuttora, almeno per una sua parte rilevante.

Ciò si rivela ancora più grave considerando che, oltre alla letteratura già ricordata, vi era a disposizione un ottimo progetto di legge, redatto verso la fine degli anni ottanta, da una commissione presieduta dal prof. Natalino Irti, progetto inspiegabilmente accantonato. Tutto questo con l'aggravante che il legislatore italiano è giunto a questo deludente risultato con grave ritardo: la direttiva aveva fissato ai legislatori nazionali, ai fini dell'adeguamento, il termine del 29 aprile 1997; il legislatore italiano si è adeguato solo nel novembre del 1998.

Un ritardo reso assurdo dai risultati dell'intervento legislativo che nella prassi hanno creato gravi incertezze, come indicheremo in seguito alle quali non è stata data alcuna risposta dal legislatore italiano con la conseguenza di mantenere molto alti, per i multiproprietari, i rischi nell'acquisto del diritto e mantenere tale e quale l'incertezza nell'individuazione della disciplina applicabile.

CAPITOLO TERZO

LE INNOVAZIONI CONSEGUENTI ALLA DIRETTIVA 08/122

2.1 La direttiva comunitaria 08/122: novità e modificazioni rispetto alla precedente direttiva

La direttiva 94/47 è stata di recente abrogata dalla direttiva 08/122 a causa dello sviluppo del settore della multiproprietà e della comparsa sul mercato di nuovi prodotti per le vacanze che hanno sollecitato il varo di una nuova disciplina. I considerando di entrambe le direttive elencano i presupposti e gli scopi dell'intervento comunitario: la scena è dominata dalla finalità della creazione di una base di norme comuni, tali da garantire il buon funzionamento del mercato interno e la tutela del consumatore-acquirente.

La normativa europea non invade oltremisura la competenza degli Stati membri e ciò è dimostrato sia dalla dir. 94/47 sia dalla dir. 08/122. La prima circoscriveva, infatti, l'oggetto della disciplina alla regolamentazione del contratto o dell'insieme di contratti direttamente o indirettamente riguardanti l'acquisizione di un diritto reale ovvero di un altro diritto di godimento a tempo parziale di uno o più immobili, conclusi per un periodo di almeno tre anni dietro corrispettivo di una certa somma globale per un periodo determinato o determinabile dell'anno non inferiore ad una settimana. La seconda non si discosta molto da questa tendenza ma estende significativamente il raggio d'azione della disciplina comunitaria, la quale si applica ora ai contratti di durata superiore ad un anno, alla vendita e rivendita di multiproprietà e di prodotti per le vacanze di lungo termine nonché ai contratti di scambio. In particolare, la non invasività del legislatore comunitario è espressa dal fatto che anche la nuova direttiva "lascia impregiudicate le disposizioni nazionali:

a) che prevedono rimedi giuridici generali del diritto dei contratti; b) relative alla registrazione di beni immobili o mobili e al trasferimento di beni immobili; c) relative alle condizioni di stabilimento o ai regimi di autorizzazione o alle norme sulla concessione di autorizzazioni; e d) relative alla determinazione della natura giuridica dei diritti che sono oggetto dei contratti contemplati dalla presente direttiva” (art. 1 dir. 08/122).

L'ampliamento dell'area di protezione della dir. 08/122 si conferma anche nell'individuazione delle parti del contratto: mentre la previsione dei soli “venditore” e “acquirente” riducevano l'ambito d'applicazione della dir. 94/47 al contratto di vendita della multiproprietà, la dir. 08/122 parla in modo assai più neutro dell'”operatore”, ossia della persona fisica o giuridica che agisce per i fini connessi alla sua attività commerciale, industriale, artigianale o professionale, nonché di chiunque agisca in suo nome o per suo conto, e del “consumatore”, ossia di qualsiasi persona fisica che agisca per fini che non rientrano nella propria attività commerciale, industriale, artigianale o professionale (art. 2, lett. e) e f), dir. 08/122).

Il contenuto della dir. 08/122 riguarda diverse tipologie di contratti: il “contratto di multiproprietà”, ossia il contratto di durata superiore a un anno tramite il quale un consumatore acquista a titolo oneroso il diritto di godimento su uno o più alloggi per il pernottamento e per più di un periodo di occupazione; il “contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine”, ossia il contratto di durata superiore a un anno tramite il quale il consumatore acquista a titolo oneroso il diritto di ottenere sconti o altri vantaggi relativamente ad un alloggio, separatamente o unitamente al viaggio o ad altri servizi; il “contratto di rivendita”, ossia il contratto tramite il quale l'operatore assiste a titolo oneroso il consumatore nella vendita o nell'acquisto di una multiproprietà o di un prodotto per le vacanze di lungo termine; il “contratto di scambio”, ossia il contratto tramite il quale il 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 a terzi dell'accesso temporaneo ai vantaggi che conseguono ai diritti derivanti dal proprio contratto di multiproprietà.

La nuova disciplina sembra, pertanto, aver tolto ogni dubbio circa l'espressione “un insieme di contratti” presente all'art. 2, primo trattino, dir. 94/47, la quale non chiariva se la normativa si riferisse ad una pura e semplice pluralità di contratti dello stesso

tipo, tutti concorrenti alla realizzazione di un'unica operazione di multiproprietà, ovvero ad una pluralità di contratti di tipo diverso anche se volti sempre a far conseguire alle parti un unico scopo pratico.

Per ciò che concerne, poi, l'affermazione di cui già all'art. 2, primo trattino, dir. 94/47, che con il contratto in discorso un certo diritto, "direttamente o indirettamente", è costituito o forma oggetto di un trasferimento o di un impegno di trasferimento, si deve escludere che i due avverbi siano stati adoperati per indicare rispettivamente il contratto di costituzione e di trasferimento ed il preliminare di trasferimento, dato che queste due tipologie contrattuali sono espressamente ricordate nei prosieguo della norma, mentre risulta più probabile che il legislatore comunitario abbia inteso riferirsi a tutte le forme di godimento turnario, sia a quelle dirette (ricorrenti tipicamente nella multiproprietà immobiliare) sia a quelle indirette (la multiproprietà alberghiera, dove il godimento è esercitato attraverso un'impresa alberghiera di gestione dell'immobile, o la multiproprietà azionaria, dove il godimento si consegue per effetto dell'acquisto di titoli azionari).

La disciplina degli obblighi di informazione precontrattuali accolta dalla nuova direttiva appare maggiormente dettagliata della precedente, giacché si prevede un'apposita disposizione sulla pubblicità e si modulano diversamente gli obblighi di informazione a seconda del prodotto commercializzato ricorrendo in allegato a formulari molto minuziosi. La particolare attenzione del legislatore europeo sul punto trova conferma, poi, al considerando n. 9 dir. 08/122 in cui si afferma che "Data la natura dei prodotti e delle pratiche commerciali relative alla multiproprietà, ai prodotti per le vacanze di lungo termine, alla rivendita e allo scambio, è opportuno adottare disposizioni più dettagliate e specifiche riguardo agli obblighi di informazione e alle iniziative di vendita. Ai consumatori dovrebbe essere reso chiaro lo scopo commerciale degli inviti alle iniziative di vendita. E' opportuno che le disposizioni riguardanti le informazioni precontrattuali e il contratto siano chiarite e aggiornate. Per dare ai consumatori la possibilità di conoscere le informazioni prima della conclusione del contratto, queste dovrebbero essere fornite tramite mezzi che siano loro facilmente accessibili in quel momento".

L'art. 3 della direttiva 08/122 descrive specificamente il regime della pubblicità e impone agli Stati membri di garantire che ogni comunicazione pubblicitaria indichi

la possibilità di ottenere le informazioni precontrattuali e come ottenerle. Se un contratto di multiproprietà, un contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine o un contratto di rivendita o di scambio viene, poi, offerto al consumatore in persona nell'ambito di una promozione o di un'iniziativa di vendita, l'operatore è tenuto ad indicare chiaramente nell'invito lo scopo commerciale e la natura dell'evento. Le informazioni precontrattuali devono, infine, rimanere a disposizione del consumatore in qualsiasi momento durante l'evento.

L'art. 4 della direttiva 08/122 sulle informazioni precontrattuali in generale prevede, inoltre, che "In tempo utile prima che il consumatore sia vincolato da un contratto o da un'offerta, l'operatore fornisce al consumatore, in maniera chiara e comprensibile, informazioni accurate e sufficienti, secondo le seguenti modalità: a) nel caso di un contratto di multiproprietà, tramite il formulario informativo di cui all'allegato I e le informazioni elencate nella parte 3 di detto formulario; b) nel caso di un contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine, tramite il formulario informativo di cui all'allegato II e le informazioni elencate nella parte 3 di detto formulario; c) nel caso di un contratto di rivendita, tramite il formulario informativo di cui all'allegato III e le informazioni elencate nella parte 3 di detto formulario; d) nel caso di un contratto di scambio, tramite il formulario informativo di cui all'allegato IV e le informazioni elencate nella parte 3 di detto formulario. 2. Le informazioni di cui al paragrafo I sono fornite a titolo gratuito dall'operatore su carta o altro supporto durevole facilmente accessibile al consumatore. 3. Gli Stati membri garantiscono che le informazioni di cui al paragrafo *i* siano redatte nella lingua o in una delle lingue dello Stato membro in cui il consumatore risiede oppure di cui è cittadino, a scelta di quest'ultimo, purché si tratti di una lingua ufficiale della Comunità".

Sia nella direttiva 94/47 che nella direttiva 08/122 e nei relativi allegati non si rinvenivano, però, strumenti appositi di controllo e di tutela del possibile acquirente in fase precontrattuale. Tale circostanza induce a ritenere, innanzitutto, che le omesse o erronee informazioni generino una responsabilità dell'operatore, ove a causa del suo comportamento scorretto la controparte si determini a non concludere il contratto o a concluderlo a condizioni diverse. Non è necessario, tuttavia, il prodursi di un tale evento ulteriore per attribuire rilevanza all'inadempimento degli obblighi informativi. Difatti, almeno in Italia, il precetto della buona fede in fase di trattative e di con-

clusione del contratto (art. 1337 c.c.) consente di incardinare di per sé il giudizio di *culpa in contrahendo*.

L'ordito delle due direttive predispone piuttosto un'efficace forma di tutela del diritto dell'acquirente di conseguire le informazioni necessarie per compiere scelte consapevoli mediante alcune disposizioni relative alla fase della conclusione del contratto. Ma il punto è che tale forma di tutela presuppone un contratto valido ed efficace ed è, dunque, inoperante ove l'accordo non sia stato perfezionato.

Al riguardo una prima parziale forma di tutela si rinviene, tuttavia, nel riconoscimento all'acquirente del diritto di recedere entro un termine più lungo rispetto a quello ordinario qualora il contratto non contenga le prescritte informazioni, ma di ben maggiore efficacia appaiono sia l'art. 3.2, co. 1, della direttiva 94/47 sia l'art. 3 della direttiva 08/122 che impongono agli Stati membri di elevare tutte le informazioni precontrattuali a "parte integrante del contratto" e soprattutto il predetto art. 5 della direttiva 08/122 secondo cui tali informazioni "non possono essere modificate salvo qualora vi sia l'accordo esplicito delle parti oppure qualora le modifiche siano causate da circostanze eccezionali e imprevedibili, indipendenti dall'operatore, le cui conseguenze non avrebbero potuto essere evitate neanche con la dovuta diligenza."

I mezzi da utilizzare rimangono affidati alla discrezionalità del singolo ordinamento (art. 10, dir. 94/47 e art. 15 dir. 08/122), ma devono risultare adeguati al conseguimento del risultato e garantire, quindi, il diritto dell'acquirente di far valere, a seconda dei casi, la mancanza di un requisito essenziale del contratto e/o l'integrazione o la sostituzione di clausole difformi dal contenuto imperativo.

Una volta raggiunta l'intesa su tutti i punti in discussione, operatore e consumatore devono redigere l'accordo in forma scritta e nella lingua dello Stato in cui risiede o di cui è cittadino l'acquirente indicando il luogo e la data della firma di entrambi (art. 4, dir. 94/47 e art. 5 dir. 08/122).

Come è ben noto, rimane irrisolto il nodo della natura del diritto oggetto del contratto: entrambe le direttive hanno utilizzato una formula omnicomprensiva, rinviando il problema della qualificazione reale o personale alle legislazioni nazionali di recepimento.

L'art. 6 dir. 08/122, rafforzando la tutela di cui già all'art. 5, co. I, dir. 94/47, garantisce al consumatore il c.d. *ius poenitendi* ossia il recesso libero di pentimento e, quindi, senza l'indicazione delle ragioni, che andrà esercitato entro quattordici giorni dal

momento della conclusione del contratto definitivo o di preliminare vincolante, oppure dal giorno in cui il consumatore riceve il contratto definitivo o il preliminare vincolante, se posteriore a tale data. Il periodo utile per l'esercizio del diritto di recesso è poi esteso ad un anno e quattordici giorni, se il formulario di cui all'art. 5, co. 4, contenente l'informazione sul diritto di recesso, non è stato compilato dall'operatore e consegnato al consumatore per iscritto, su carta o altro supporto durevole; e di tre mesi e quattordici giorni se le informazioni precontrattuali, incluso il formulario informativo, non sono state fornite al consumatore per iscritto, su carta o altro supporto durevole.

Se poi il formulario di cui all'art. 3, co. 4, della direttiva 08/122 è stato compilato dall'operatore e consegnato al consumatore per iscritto, su carta o altro supporto durevole, entro un anno dalla conclusione del contratto o del preliminare vincolante, il periodo di recesso inizia a decorrere dal giorno in cui il consumatore riceve tale formulario. Alla stessa stregua, se le informazioni precontrattuali, incluso il formulario informativo, sono state fornite al consumatore per iscritto, su carta o altro supporto durevole, entro tre mesi dalla conclusione del contratto o del preliminare vincolante, il periodo di recesso inizia a decorrere dal giorno in cui il consumatore riceve tali informazioni (art. 6, co. 4, dir. 08/122).

L'art. 7 della direttiva 08/122, sulla scia dell'art. 3 dir. 94/47, regola poi le modalità di esercizio del diritto di recesso: "Ove il consumatore intenda esercitare il diritto di recesso, entro la scadenza dello stesso periodo di recesso notifica all'operatore, su carta o altro supporto durevole, la propria decisione di recedere. Il consumatore può utilizzare il formulario di recesso di cui all'allegato V fornito dall'operatore a norma dell'articolo 5, paragrafo 4. Il termine è rispettato se la comunicazione è inviata prima della scadenza del periodo di recesso". E previsto, inoltre, che, ove eserciti il diritto di recesso, il consumatore non sostenga alcuna spesa né diventi debitore del valore corrispondente all'eventuale servizio reso prima del recesso (art. 8 dir. 08/122 e art. 3 dir. 94/47). E, altresì, vietato il versamento di acconti sul prezzo da parte del consumatore e, quindi, l'operatore non ha il diritto di chiedere tali acconti e il consumatore non ha l'obbligo di corrisponderli (art. 9 dir. 08/122 e art. 6 dir. 94/47).

La Corte europea di Giustizia, vigente la direttiva 94/47, si è occupata del recesso di pentimento in una pronuncia sulla questione pregiudiziale comunitaria sollevata dal

Tribunale di Valencia a proposito di un contratto d'acquisto di immobile in multi-proprietà concluso all'interno di un villaggio turistico ma fuori dei locali commerciali della società venditrice: alla data del giudizio, la dir. 94/47 era già stata emanata ma non ancora recepita in Spagna.

Il precedente giurisprudenziale ha innestato un circolo virtuoso con il legislatore italiano del Codice del consumo (art. 73 vecchio testo) il quale ha arricchito l'originaria disciplina del d.lgs. 427/98 introducendo un rinvio esplicito sia alle regole comuni sul recesso nei contratti negoziati fuori dai locali commerciali e nei contratti a distanza di cui agli artt. 64-67, fatta salva la diversa volontà delle parti, sia, più in generale, all'intera normativa di tali tipologie contrattuali, sempre che ne ricorrano i presupposti e si tratti di disposizioni più favorevoli al consumatore. Tale rinvio è stato ora abrogato dal nuovo testo del Codice del consumo conseguente al recepimento della dir. 08/122 giacché si è ritenuto che la nuova disciplina del recesso ivi contenuta garantisca di per sé un'adeguata protezione.

La dir. 08/122, come si è già anticipato, amplia l'ambito di applicazione della disciplina comunitaria a nuovi prodotti emergenti nel mancato della multiproprietà, ed introduce, all'art. 10, una serie di regole specifiche con riferimento ai contratti relativi a prodotti per le vacanze di lungo termine: “1. Per i contratti relativi a prodotti per le vacanze di lungo termine, il pagamento è effettuato secondo scadenze scaglionate. È vietato qualsiasi pagamento del prezzo specificato nel contratto che non sia conforme al piano di pagamento scaglionato. I pagamenti, comprese le quote di affiliazione, sono ripartiti in rate annuali, ciascuna di pari valore. L'operatore invia una richiesta scritta di pagamento, su carta o altro supporto durevole, almeno quattordici giorni di calendario prima di ciascuna data di esigibilità. 2. A partire dal secondo pagamento rateale, il consumatore può porre fine al contratto senza incorrere in penali dando preavviso all'operatore entro quattordici giorni di calendario dalla ricezione della richiesta di pagamento per ciascuna rata. Tale diritto non incide sul diritto di risolvere il contratto ai sensi della normativa nazionale in vigore.”

L'art. 11 della direttiva 08/122, come l'art. 7 della direttiva 94/47, prevede inoltre che, ove al contratto principale risultino in vario modo collegati o connessi altri contratti, “l'esercizio da parte del consumatore 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 di scambio ad esso accessori e di qualsiasi altro contratto accessorio”. Prevede inoltre che: “Fatto salvo l’articolo 15 della direttiva 2008/48/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 23 aprile 2008, relativa ai 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.”

L’art. 15, infine, sulla scia del più laconico disposto dell’art. 10 della direttiva 94/47, prevede che “Gli Stati membri provvedono affinché siano comminate sanzioni appropriate qualora l’operatore non rispetti le disposizioni nazionali adottate in conformità della presente direttiva.”

2.2 La ricezione della direttiva nel Codice del consumo italiano

Il d.lgs. 79/11 di recepimento della direttiva 08/122 ha interamente riscritto il Titolo IV, Capo I, del Codice del consumo relativo ai contratti di multiproprietà, ai contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, ai contratti di rivendita e di scambio.

Il testo di diritto interno rispecchia sostanzialmente quello di diritto europeo come del resto era avvenuto per il recepimento della precedente dir. 94/47. Si segnalano al riguardo due differenze degne di rilievo. La prima riguarda l’equiparazione a art. 69, lett. e), cod. cons. dell’ “operatore” al “professionista”, la quale sembra, però, più che altro dettata dall’esigenza di uniformazione al linguaggio del Codice del consumo che contrappone sempre il professionista al consumatore. Tale differenza non sembra peraltro di grande rilevanza in quanto la nozione di professionista prevista del Codice del consumo appare comprensiva di quella di operatore di cui alla direttiva 08/122.

Più importante appare l’altra differenza legata alla previsione a forte vocazione consumeristica, non contemplata dalla direttiva 08/122, dell’obbligo per l’operatore di prestare una fideiussione per i contratti di multiproprietà. L’art. 72 *bis* cod. cons. prevede infatti: “1. L’operatore non avente la forma giuridica di società di capitali

ovvero con un capitale sociale versato inferiore a 5.500.000 euro e non avente sede legale e sedi secondarie nel territorio dello Stato è obbligato a prestare idonea fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia della corretta esecuzione del contratto. 2. L'operatore è in ogni caso obbligato a prestare fidejussione bancaria o assicurativa allorché l'alloggio oggetto del contratto di multiproprietà sia in corso di costruzione, a garanzia dell'ultimazione dei lavori. 3. Delle fidejussioni deve farsi espressa menzione nel contratto di multiproprietà a pena di nullità. 4. Le garanzie di cui ai commi 1 e 2 non possono imporre al consumatore la preventiva esclusione dell'operatore".

Oltre all' art. 72 bis è stato anche introdotto l'art. 81 bis.

La scelta di un radicale recepimento è stata dettata soprattutto dall'esigenza di disciplinare le nuove figure di contratti relativi ai prodotti per le vacanze e dei contratti di rivendita e di scambio accomunandoli al contratto di multiproprietà e segnando così l'ingresso di tale terminologia nel Codice del consumo.

L'art. 69 che reca, come nella disciplina previgente, le definizioni per una più corretta interpretazione delle norme del Capo I del Titolo IV del Codice del consumo, è stato così completamente riscritto. La norma definisce specificamente le nozioni di "contratto di multiproprietà", di "contratto relativo a un prodotto per le vacanze a lungo termine", di "contratto di rivendita", di "contratto di scambio" e di "contratto accessorio", ed abbandona, perciò, la precedente definizione omnicomprensiva di "contratto", definito alla lett. a) del primo comma, vecchio testo, come quel contratto con il quale, verso il pagamento di un prezzo unitario, si costituisce un diritto reale ovvero un altro diritto avente ad oggetto il godimento di uno o più beni immobili per un periodo determinato non inferiore a una settimana.

Il nuovo testo dell'art. 69, co. 1, lett. a), descrive, dunque, il contratto di multiproprietà come "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".

Ciò che nella trama regolatoria di tale contratto il legislatore della riforma ha completamente tralasciato, a differenza del legislatore tedesco che ha mantenuto anche il riferimento alla multiproprietà su base societaria o associativa, è l'esplicita enunciazione delle svariate tipologie di multiproprietà (multiproprietà immobiliare, multi-

proprietà azionaria e multiproprietà alberghiera) ed ha anzi soppresso il riferimento al diritto reale o ad altro diritto avente ad oggetto il godimento di uno o più beni immobili di cui alla lettera a) del vecchio testo, nonché la definizione dell'immobile inteso come quel bene “anche con destinazione alberghiera per uso abitazione o per uso alberghiero o per uso turistico ricettivo, su cui verte l'oggetto del contratto” di cui alla lettera d) sempre del vecchio testo. Tale sfoltimento, da parte del legislatore comunitario e di quello nazionale, non è da intendersi come l'adozione tardiva di un sistema monistico: la nuova disciplina, in altre parole, non configura un tipo contrattuale unitario, ma un grappolo di contratti accomunati dalla durata, dall'onerosità e dall'attribuzione di un diritto di godimento su uno o più alloggi, tra i quali è da intendersi ricompresa a pieno titolo l'intera gamma di operazioni contrattuali sin qui conosciuti, dalla multiproprietà immobiliare alla multiproprietà azionaria alla multiproprietà alberghiera.

Il legislatore delegato ha dunque disciplinato espressamente sia il contratto di multiproprietà confermando in buona sostanza la normativa previgente, ma riducendo la durata minima del rapporto ad un anno e per di più di un pernottamento; sia il fenomeno già invalso nella prassi del contratto di scambio in virtù del quale il consumatore partecipa a titolo oneroso ad un sistema che gli consente l'accesso all'alloggio per il pernottamento o ad altri servizi in cambio della concessione a terzi dell'accesso temporaneo ai vantaggi derivanti dal suo contratto di multiproprietà e anche l'inedita figura contrattuale del prodotto per le vacanze a lungo termine e l'attività di assistenza nella compravendita di multiproprietà e di prodotti per le vacanze a lungo termine. E' proprio la disciplina del contratto relativo a un prodotto per le vacanze a lungo termine uno degli aspetti più rilevanti della riforma del settore: il “prodotto” è costituito da una serie di vantaggi che il consumatore acquista e utilizza in maniera dilazionata nel tempo. Il carattere oneroso della prestazione del consumatore segna la differenza con i normali sistemi di fidelizzazione in cui per gli aderenti ai relativi programmi sono previsti sconti su futuri soggiorni in strutture alberghiere appartenenti a una stessa catena poiché in questi casi l'adesione è di carattere gratuito o, se è previsto un corrispettivo da parte del consumatore, esso non è volto ad ottenere sconti o altri benefici in alloggio.

Le lettere e) ed f) dell'art. 69 riguardano le denominazioni di operatore e di consumatore (in luogo delle precedenti di "venditore" e di "acquirente") fatte coincidere rispettivamente con il "professionista" di cui all'art. 3, co. 1, lett. e), Cod. Cons. e con "la persona fisica" di cui all'art. 3, co. 1, lett. a), Cod. Cons. Quest'ultima modifica terminologica non appare solo formale, e infatti, il legislatore delegato ha inteso, da un lato, confermare espressamente per l'ennesima volta che il consumatore può essere solo una persona fisica, dall'altro tutelare coloro che, pur non avendo acquistato in proprio il diritto, ne usufruiscono a qualsiasi titolo.

Le lettere h), i) e l), anch'esse innovative rispetto alla precedente disciplina, definiscono rispettivamente il "supporto durevole", ossia lo strumento che permette al consumatore o all'operatore di memorizzare le informazioni ad essi destinate o utili, quali ad esempio le *e-mail*, al fine di conservarle per un periodo adeguato e di consentirne la loro riproduzione immutata, il "codice di condotta", ossia quell'accordo o insieme di regole che riguarda il comportamento degli operatori e le pratiche commerciali di uno o più settori specifici e il "responsabile del codice", ossia il soggetto, compreso l'operatore o un gruppo di operatori, responsabile dell'elaborazione, revisione ed osservanza del codice di condotta.

La lettera d) del vecchio testo dell'art. 69, relativo alla definizione di bene immobile per il contratto di multiproprietà, è stato abrogato *sic et simpliciter* proprio in ragione del fatto che l'oggetto dei contratti disciplinati nel Titolo VI del Codice del consumo è stato allargato sino a ricomprendersi anche i beni mobili come le navi da crociera, le *roulotte*, etc.

Anche l'art. 70, vecchio testo, regolava dettagliatamente il contenuto del documento informativo che il venditore era tenuto a consegnare all'acquirente della multiproprietà. Nell'odierna disciplina, l'art. 71 rubricato "Informazioni precontrattuali" non riporta direttamente i requisiti del documento informativo, ma si limita a indicare l'obbligo per l'operatore di dare gratuitamente, su carta o altro supporto durevole e in lingua italiana, ovvero in una delle lingue dell'Unione Europea, tutte le informazioni riportate negli allegati al decreto legislativo di recepimento che riproducono fedelmente gli allegati alla direttiva. Tale rinvio, del tutto inedito nel panorama legislativo consumeristico, ha la funzione di standardizzare ed uniformare le informazioni da rendere ai consumatori di ogni paese membro e di evitare qualsivoglia problema in-

terpretativo. Il formulario predisposto per i contratti di multiproprietà contiene lo stesso elenco di informazioni che già prevedeva il vecchio testo dell'art. 70.

L'art. 70, in via del tutto innovativa, disciplina la promozione dei contratti di cui all'art. 69 con le seguenti modalità: a) nell'offerta pubblicitaria l'operatore deve indicare chiaramente lo scopo commerciale e la natura dell'evento e, durante lo svolgimento di tale evento, deve mettere a disposizione del consumatore tutte le informazioni indicate negli allegati di cui all'art. 71 (art. 70, co. 1; b) su ogni messaggio pubblicitario l'operatore deve specificare la possibilità di ottenere le informazioni precontrattuali di cui all'art. 71 e le modalità di ottenimento (art. 70, co. 2).

L'art. 72 sui requisiti del contratto non presenta particolari novità rispetto al vecchio testo dell'art. 71 con l'unica eccezione del quarto comma, il quale eleva le informazioni precontrattuali riportate dagli allegati a parte integrante e sostanziale del contratto con la conseguenza della loro unilaterale intangibilità, salvo che le prestazioni e gli obblighi dedotti in tali informazioni non si debbano modificare a causa di circostanze eccezionali ed imprevedibili, indipendenti dalla volontà dell'operatore, le cui conseguenze non avrebbero potuto essere evitate neanche con la dovuta diligenza.

L'art. 72 bis sull'obbligo di fidejussione per i contratti di multiproprietà riproduce pressoché fedelmente il vecchio testo dell'art. 76. L'unica differenza risiede nella soglia da 5.164.569 euro a 5500.000 euro del capitale versato dall'operatore estero esercente l'attività, che lo esonera dal prestare una garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa a garanzia della corretta esecuzione del contratto. Non vi è, viceversa, alcuna limitazione per quanto riguarda l'obbligo di prestare la garanzia fidejussoria nel caso in cui l'immobile oggetto del contratto sia in corso di costruzione a garanzia dell'ultimazione dei lavori.

L'art. 73 sul diritto di recesso è profondamente diverso dalla precedente formulazione: la sua puntuale analisi, data l'importanza che il rimedio ricopre nell'ambito dell'istituto, è oggetto del successivo paragrafo, unitamente all'analisi delle modalità del suo esercizio.

L'esercizio del diritto di recesso dai contratti di multiproprietà e da quelli relativi a un prodotto per le vacanze a lungo termine comporta anche la risoluzione automatica (e senza alcuna spesa per il consumatore) di tutti i contratti di scambio ad essi sussidiari e così anche di qualsivoglia altro contratto accessorio (art. 77, co. 1). Allo stes-

so effetto caducatorio soggiacciono anche i contratti di credito al consumo collegati non solo ai contratti di multiproprietà ed a quelli relativi a un prodotto per le vacanze a lungo termine, ma anche ai contratti di rivendita o di scambio (art. 77, co. 2).

L'art. 75 riproduce il divieto di acconti già sancito dall'art. 74, vecchio testo, per i contratti di multiproprietà e lo estende anche agli altri tipi di contratto disciplinati dalla riforma. In particolare, il primo comma applica il divieto di versare denaro a titolo di acconto anche ai contratti per i prodotti per le vacanze a lungo termine e di scambio, restando esclusi dal divieto i contratti di rivendita disciplinati dal secondo comma. Tale divieto è comminato anche per la dazione di denaro anticipato sotto forma di prestazione di garanzie, com'è altresì vietato l'accantonamento di denaro sotto forma di deposito bancario, il riconoscimento esplicito di debito (ma sarebbe stato auspicabile non apporre l'aggettivo al fine di estendere la proibizione anche alle ricognizioni implicite) o di ogni altro onere in capo al consumatore ed a beneficio dell'operatore o di un terzo fino a quando non sia spirato il termine per recedere; mentre per ciò che concerne i contratti di rivendita, il medesimo divieto opera fino al momento in cui la rivendita abbia effettivamente luogo o sia posta fine in altro modo ad essa (art. 75, co. 2, ult. al.).

L'art. 76 disciplina i contratti relativi a prodotti per le vacanze a lungo termine per i quali il pagamento deve essere effettuato secondo un piano rateale annuale in cui le rate sono di pari valore, salvo l'adeguamento riferito ai sistemi di indicizzazione previsti dalla legge. La seconda parte del primo comma prevede, inoltre, che almeno quattordici giorni prima della data dalla quale il debito diviene esigibile, l'operatore mandi la richiesta del pagamento al consumatore in forma scritta o su altro supporto durevole. Dopo il secondo pagamento rateale - fatto salvo quanto previsto in materia di recesso - il consumatore, con una disposizione del tutto innovativa rispetto alla previgente disciplina della multiproprietà, potrà "porre fine al contratto senza incorrere in penali dando preavviso all'operatore entro quattordici giorni, naturali e consecutivi, dalla ricezione della richiesta di ciascuna rata". La formula "porre fine al contratto" appare come una forma di recesso da un contratto che, a ben vedere, è a esecuzione periodica o continuata. Il diritto del consumatore, infatti, non potendosi configurare come *ius poenitendi*, è del tutto simile ai recesso previsto dal secondo comma dell'art. 1373 c.c., soprattutto se si considera che l'art. 76, co. 2, non fa alcun

cenno alle prestazioni già eseguite e sembra farle salve proprio come dispone l'ultimo alinea dell'art. 1373 c.c.

L'art. 78, co. 1 (analogamente all'art. 78 vecchio testo), sancisce la nullità delle clausole contrattuali e dei patti aggiunti di rinuncia del consumatore ai diritti previsti dalla disciplina in esame o di limitazione della responsabilità dell'operatore. Il secondo comma, riproducendo esattamente il vecchio testo dell'art. 79, sancisce per le controversie sull'applicazione dei contratti in esame la competenza territoriale del giudice del luogo dove il consumatore ha la residenza o il domicilio se nel territorio italiano. Le parti, se da un lato, non possono scegliere il giudice a cui rivolgersi in caso di controversia, dall'altro, possono scegliere di applicare una legislazione diversa da quella italiana, ma al consumatore devono comunque essere assicurate le condizioni di tutela previste dalla disciplina interna (art. 78, co. 3). Se la normativa da applicare è di fonte extracomunitaria, il consumatore non può essere privato della tutela garantita dal Codice del consumo italiano qualora uno qualsiasi dei beni immobili oggetto dei contratti si trovi nel territorio dell'Unione europea, ovvero qualora rotore svolga un'attività che interessi l'Italia o uno dei Paesi membri (art. 78, co. 4). Ancora, sempre per quanto riguarda la tutela giurisdizionale in caso di controversia, l'art. 79 consente alle associazioni di consumatori di agire anche collettivamente a artt. 27, 139, 140 e 140 bis Cod. cons., ferma restando la giurisdizione del giudice ordinario e la possibilità di ricorrere alla procedura di media conciliazione e alla negoziazione volontaria e paritetica previste dal d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28.

L'art. 81 ha inasprito le sanzioni già disposte dalla vecchia disciplina per l'operatore che contravviene alle disposizioni in materia di pubblicità, informazione precontrattuale, requisiti del contratto, acconti e risoluzione dei contratti accessori, elevando le sanzioni pecuniarie minime da 500 a 1.000 euro e le massime da 3.000 a 5.000 euro e la soglia minima della sanzione accessoria della sospensione dall'esercizio dell'attività da quindici a trenta giorni e quella massima da tre a sei mesi. L'art. 81 bis sancisce, infine, che le disposizioni dettate in materia di contratti di multiproprietà, di prodotti per le vacanze a lungo termine, di rivendita e di scambio non escludono né limitano i diritti attribuiti al consumatore da altre norme dell'ordinamento e, al secondo comma, rinvia alla disciplina generale sui contratti per tutto ciò che non è previsto dal Codice del consumo.

2.2.3 Il diritto di recesso nella sua nuova formulazione

Il legislatore comunitario nella direttiva 2008/122/CE, nell'ottica di assicurare una ancora più pregnante tutela degli interessi dei consumatori rispetto alla precedente disciplina si è soffermato, ridisegnandone la disciplina, sul recesso di protezione.

Già nel considerando n. 11 si stabiliva: “al fine di consentire ai consumatori di comprendere appieno i propri diritti e le proprie obbligazioni in base al contratto, dovrebbe essere concesso loro un termine entro il quale possono recedere del contratto senza indicarne le ragioni e senza sostenere alcuna spesa. Attualmente la durata di questo periodo previsto dalla direttiva 94/47/CE non è sufficientemente lungo. Tale periodo dovrebbe pertanto essere esteso al fine di ottenere un livello elevato di tutela dei consumatori e maggiore chiarezza per consumatori e maggiore chiarezza per consumatori e operatori. La lunghezza del periodo, le modalità, e gli effetti dell'esercizio del diritto di recesso dovrebbero essere armonizzati”. E, dopo aver ricordato che in caso di inosservanza da parte del professionista degli obblighi di informazione anche preventivi, i consumatori dovrebbero disporre di mezzi di ricorso efficaci, si proseguiva: “(...) oltre ai mezzi di ricorso previsti dal diritto nazionale i consumatori dovrebbero beneficiare di una proroga del periodo di recesso, qualora le informazioni non siano state fornite dagli operatori. Il diritto di recesso dovrebbe rimanere azionabile senza alcuna spesa durante tale periodo di proroga, indipendentemente dai servizi di cui i consumatori possano avere beneficiato. La scadenza del periodo di recesso non preclude ai consumatori la possibilità di esperire mezzi di ricorso ai sensi del diritto nazionale per violazione degli obblighi d'informativa”.

Ci sono già tutte le ragioni che giustificano l'esigenza di riforma della disciplina sul recesso di protezione nel settore della multiproprietà di cui alla più recente direttiva: innanzi tutto occorre un'armonizzazione completa, tale da porre un argine alla possibilità di frammentazione tra le regole nazionali, sia sul periodo del recesso, sia sulle modalità di esercizio, sia sugli effetti dell'esercizio dello *jus se poenitendi*, visto che la frammentazione non dà luogo ad un livello elevato di protezione, poiché i consumatori, messi di fronte a regole diverse per i diversi Paesi, possono finire per confondersi in ordine al significato e alla portata di un importante diritto quale il recesso in questo settore merceologico. In altre parole la mancata certezza di cosa significhi recesso

nella multiproprietà può finire per ostacolare l'esercizio del diritto che si vorrebbe riconosciuto ai consumatori, impedendo di riequilibrare nel settore qui in considerazione la posizione delle parti, cui il recesso mira e che rappresenta, più in generale, uno degli obiettivi fondamentali del diritto dell'Unione Europea.

Il periodo per l'esercizio del diritto di ripensamento deve essere più lungo rispetto a quanto consentiva la direttiva antecedente del '94 (ed infatti il termine di esercizio del recesso passerà nell'ottica del legislatore comunitario da dieci giorni civili a 14 giorni di calendario), se si vuole assicurare un livello di protezione dei consumatori elevato. Gli effetti del recesso non possono implicare un mancato pieno riconoscimento delle caratteristiche tipiche del recesso di protezione: non solo discrezionalità, ma anche gratuità e non c'è vera gratuità se alcune spese possono essere poste a carico del consumatore che recede, né se le discipline nazionali consentono scappatoie al divieto di acconti prima che sia terminato il periodo del recesso.

In caso di inosservanza degli obblighi informativi preventivi occorre consentire un periodo di recesso del consumatore più lungo, ed anche qui senza costi in dipendenza dei servizi di cui i consumatori possano nel frattempo avere eventualmente già beneficiato, dalla data di conclusione del contratto fino a quando non è spirato completamente il termine per il recesso.

E, soprattutto, si chiarisce in maniera non equivoca che in caso di violazione degli obblighi informativi anche di carattere preventivo il recesso non è comunque una misura di protezione dei consumatori, che si sostituisce agli altri rimedi di ordine generale previsti dall'ordinamento (come pure secondo una giurisprudenza di merito nell'esperienza pregressa), ma è rimedio che si aggiunge rispetto agli altri, normalmente esperibili, altrimenti si finirebbe per apprestare al consumatore una tutela vistosamente inferiore rispetto a quella accordata invece ad un contraente non qualificato.

I punti di forza della nuova disciplina del recesso di protezione nel settore della multiproprietà sono numerosi.

A livello di informazioni di carattere preventivo, innanzi tutto la parte 2 di ogni formulario (specifico per ogni tipo di contratto oggetto della direttiva 2008/122/CE) riguarda proprio il recesso di protezione e contiene le informazioni di carattere generale al riguardo. Per esse, come per tutte le altre informazioni

generali o supplementari, ancor prima dell'adempimento da parte del professionista della loro messa a disposizione dei consumatori, l'operatore stesso menzionandole nella pubblicità deve indicare dove siano reperibili facilitandone così la consultazione.

Quelle inerenti al recesso sono indicazioni davvero molteplici e dettagliate, che offrono tutti i dati necessari per sapere in cosa consista il diritto di recesso attribuito al consumatore nel settore qui in discussione.

Tali indicazioni appaiono distinte in quattro punti del corrispondente formulario: per ogni tipo di contratto, in un primo punto, occorre indicare il concetto, la sua discrezionalità, la durata e la decorrenza iniziale, a cui va aggiunto, solo se si tratta di contratto di scambio, qualora questo sia offerto “congiuntamente e contestualmente al contratto di multiproprietà, che ai due contratti si applica un solo periodo di recesso”; in un secondo punto, va inserita per il contratto di multiproprietà, di prodotti per le vacanze a lungo termine e di scambio, l'indicazione concernente il divieto di acconti e va spiegato in cosa consista, ossia che il divieto “riguarda qualsiasi onere, incluso il pagamento, la prestazione di garanzia, l'accantonamento di denaro sotto forma di deposito bancario, il riconoscimento del debito, ecc., e comprende non solo il pagamento a favore dell'operatore ma anche di terzi”. Nel caso di contratti di rivendita, invece, deve essere specificato che il “divieto di acconti perdura fino al momento in cui la vendita abbia effettivamente avuto luogo o sia stata altrimenti posta fine al contratto stesso”; in un terzo punto, per ogni contratto va indicato che il consumatore non dovrà comunque sostenere spese/costi od obblighi diversi da quelli menzionati nel contratto; infine, in un ultimo quarto punto, comune a tutti i contratti del settore, va chiarito che in base al diritto internazionale privato, sia il contratto, sia le eventuali controversie, possano risultare soggetti a disciplina e organi giudicanti, diversi da quelli di residenza o domicilio abituale del consumatore.

Va poi aggiunto che, per la conclusione del contratto, ai consumatori unitamente al contratto stesso va messo a disposizione (sempre nello stesso modo, su carta o altro supporto durevole) anche “un formulario di recesso separato”, preordinato allo scopo specifico di “facilitare l'esercizio del diritto di pentimento.”

Prima della conclusione dell'accordo l'operatore deve “informare” il consumatore

sulle clausole contrattuali concernenti il diritto di recesso, che “devono essere sottoscritte separatamente dal consumatore” e sul fatto che il contratto include anche il formulario separato sul recesso.

Nel formulario separato sono riportate naturalmente tutte le indicazioni già fornite in adempimento degli obblighi informativi preventivi, ma in più figura sia l'indicazione che se il consumatore non ha ricevuto il formulario separato sul recesso il periodo di recesso inizia a decorrere solo dalla data di sua ricezione e che in ogni caso il diritto di recesso scade dopo un anno e quattordici giorni, sia l'indicazione che se il consumatore non ha comunque ricevuto tutte le informazioni preventive richieste, il periodo di recesso inizia a decorrere solo successivamente alla loro ricezione, ma scade in ogni caso dopo tre mesi e quattordici giorni di calendario. Inoltre nel formulario separato figura l'ulteriore indicazione che per l'esercizio del diritto di recesso il consumatore comunica al professionista la propria decisione al riguardo inviando la comunicazione di recesso al nome e indirizzo indicati nel supporto durevole messo a disposizione da parte del professionista stesso (lettera scritta inviata per posta o messaggio *e-mail*), e utilizzando la comunicazione pre-stampata di cui a chiusura dello stesso formulario per facilitare l'esercizio del recesso.

Questa disciplina uniforme in tutti gli Stati membri è finalizzata ad indicare al consumatore che gli spetta un diritto di recesso e spiegargli cosa esso comporti, con indicazioni che al riguardo gli devono essere date ripetutamente e in occasioni diverse, sia a titolo preventivo, sia specificamente al momento della conclusione del contratto allorché prima della firma delle parti, il professionista deve fare esplicita menzione di tutte le clausole sul recesso e delle sue caratteristiche nel settore qui in oggetto, e che egli è obbligato a farle firmare separatamente. Inoltre sempre in sede di conclusione del contratto il consumatore va avvisato dell'esistenza del formulario di recesso separato che gli è consegnato in allegato al contratto, e dei suoi fini.

Un punto problematico riguarda la necessaria sottoscrizione separata da parte del consumatore delle clausole sul recesso, incluse quelle che vietano costi e acconti di qualsiasi forma e tipo. La direttiva impone che le “clausole corrispondenti siano firmate separatamente dal consumatore”, ma si tratta di una soluzione problematica sia per il diritto di matrice comunitaria anteriore sulle clausole abusive, sia per la disciplina

del codice civile di cui all'art. 1341, comma 2°, sulle clausole vessatorie di cui alle "condizioni generali di contratto". La sottoscrizione separata, è, infatti normalmente, diretta a condizionare l'efficacia delle clausole stesse - non efficaci, secondo il codice civile se non sottoscritte espressamente - o a condizionarne la validità. Le clausole non sottoscritte si presumono vessatorie e sono nulle, anche se trattasi di una nullità relativa e di protezione, in base all'art. 36 del Codice del consumo.

La scelta effettuata dal legislatore ed esaminata in questa sede non può portare alle stesse conseguenze. In questo caso non si tratta di clausole vessatorie per il consumatore, essendo tutto all'opposto clausole che gli riconoscono un diritto particolare: la mancanza di sottoscrizione non può determinare l'inefficacia o l'invalidità delle clausole corrispondenti, perché altrimenti si finirebbe per creare un danno al consumatore stesso. L'equivoco sorge per il fatto che la ragione giustificatrice della regola che impone la sottoscrizione separata è comunque sempre la stessa, sia per le clausole vessatorie e abusive, sia per il nostro caso: è la ragione che mira a garantire al consumatore la conoscenza effettiva del contenuto delle clausole che egli sottoscrive separatamente, ossia nel nostro caso, di garantire il richiamo dell'attenzione del consumatore su di esse.

La mancata sottoscrizione non si traduce quindi, né può tradursi, in un potenziale nocumento per il consumatore, ma dovrebbe invece determinare una sanzione a carico del professionista. Sotto questo profilo potrebbe pensarsi ad un prolungamento del periodo di recesso, anche se in questo caso si tratterebbe comunque di una forzatura rispetto al dettato della legge. La formula normativa infatti prevede il prolungamento del periodo di recesso, per l'ipotesi di mancato adempimento degli obblighi informativi anche relativamente al recesso, o per mancata compilazione e consegna del formulario sul recesso separato al consumatore, ma non contempla esplicitamente l'ipotesi qui in discussione, dove le clausole sul recesso sono riportate nel contratto, ma non sono state fatte sottoscrivere dal professionista al consumatore, dimostrando così di non avere attirato l'attenzione del consumatore sul punto. E, trattandosi di direttiva di armonizzazione massima, una soluzione in via interpretativa come quella ipotizzata risulta discutibile e non convince. Di fronte alla necessità di comminare una sanzione, il legislatore dell'attuazione, nell'art. 81 del Codice del consumo secondo la versione introdotta dal d.lgs. 79/2011, specifica che

ogni violazione di questa come di altre norme determina a carico del professionista l'irrogazione di una sanzione amministrativa da 1.000 a 5.000 euro e, in caso di reiterazione, la sospensione dall'esercizio dell'attività da 30 giorni a sei mesi. Ma queste sono comunque sanzioni già previste (la prima con un ammontare ancora più irrisorio) già *ante* riforma e comunque occorre chiedersi se esse risultino “adeguate”, in un'ottica diretta a calibrare l'impianto sanzionatorio attuale in un'ottica pensata come rafforzativa della tutela degli interessi dei consumatori.

E' opportuno analizzare nello specifico le norme proposte dal legislatore in attuazione della direttiva e confluite nel Codice del consumo, confrontandole con il testo previgente.

L'art. 73 sul diritto di recesso è profondamente diverso dalla precedente formulazione. Il vecchio testo dell'art. 73, infatti, concedeva al consumatore fino a dieci giorni lavorativi per l'esercizio dello *jus poenitendi* dal contratto di multiproprietà senza penalità alcuna e con l'obbligo del rimborso al debitore delle sole spese relative al compimento di atti da espletare tassativamente entro il termine di esercizio del recesso; prevedeva poi una macchinosa segmentazione temporale scatenata dalla mancanza di uno dei requisiti del documento informativo ex art. 71, vecchio testo. E precisamente: a) l'allungamento a tre mesi del termine di esercizio del recesso senza alcuna penalità od obbligo di rimborso; b) la possibilità per il venditore di un'informazione tardiva nei suddetti tre mesi e la conseguente nuova decorrenza del termine ordinario di dieci giorni per l'esercizio del recesso con il ripristino del regime dei rimborsi; c) la possibilità per l'acquirente di un recesso tardivo entro quaranta giorni nel caso di inerzia protratta del venditore, fermo restando l'obbligo di rimborso di cui sopra. Per tutto ciò che non fosse specificamente disciplinato dalle norme sul contratto di multiproprietà, l'art. 73, co. 1, vecchio testo, faceva rinvio agli art. 64-67 Cod. del cons. sul diritto di recesso mentre il secondo comma consentiva l'applicazione delle disposizioni più favorevoli dettate per i contratti con il consumatore in generale, ove ne ricorressero i presupposti.

La disciplina odierna ha ampliato e regolato più puntualmente il diritto di recesso. Al consumatore è concesso un diritto di recedere, senza specificarne il motivo, da ciascuno dei contratti oggetto disciplina esercitabile in un “periodo di quattordici giorni naturali e consecutivi”. Il giorno di decorrenza iniziale del periodo concesso per l'e-

esercizio dello *jus poenitendi* è dalla data di conclusione del contratto, ovvero dalla successiva data in cui il consumatore riceve il contratto.

La disciplina pregressa stabiliva un periodo di dieci giorni lavorativi per il recesso cd. ordinario che è sostanzialmente equivalente a quello concesso oggi. Infatti sul punto la disciplina italiana confluita nella versione originaria del Codice del consumo offriva al consumatore una tutela più ampia di quella minima imposta dalla direttiva del 1994, che come più volte detto, prevedeva un termine di recesso di dieci giorni civili, cioè di dieci giorni semplici. Sotto questo profilo niente di nuovo nella sostanza per il legislatore italiano, anche se la formula impiegata dal legislatore dell'attuazione è diversa rispetto a quella confluita nella versione originaria del Codice del consumo. Del resto, trattandosi di direttiva di armonizzazione massima, è opportuno utilizzare formule che riprendano il più possibile il lessico della direttiva di riferimento, per evitare qualsiasi problema interpretativo, che espressioni o locuzioni diverse potrebbero invece comunque fomentare.

Come nella disciplina pregressa dunque i casi di recesso sono complessivamente quattro, o meglio quattro sono i diversi termini finali per l'esercizio del recesso. Nel recesso ordinario appena ricordato bisogna sottolineare che il diritto attribuito al consumatore appare in tutta la sua portata significativa di una tutela specifica offerta al consumatore come controparte di un contratto con un professionista, a prescindere da qualsiasi considerazione per la tecnica di contrattazione impiegata (come invece per la disciplina generale sullo *jus poenitendi* di cui agli articoli 64 - 67 Cod. Cons.) ed è una tutela riconosciutagli per fronteggiare la complessità e il sofisticato tecnicismo propri dei contratti del settore e delle loro clausole. Nel recesso ordinario il professionista ha adempiuto esattamente e tempestivamente a tutti gli obblighi informativi e contrattuali correlati alla disciplina in esame ed il riconoscimento dello *jus poenitendi* riflette solo quel carattere di diritto aggiuntivo accordato al consumatore al fine di riequilibrare quella posizione di sostanziale disuguaglianza delle parti, allo scopo dichiarato anche nella direttiva di volere perseguire un maggiore ed equilibrato sviluppo ed incremento del mercato del settore.

Nel recesso ordinario il recesso è solo un diritto proprio del consumatore che non riflette in alcun modo anche quel profilo di carattere sanzionatorio a carico del professionista, tipico invece degli altri casi di recesso, ove l'allungamento del pe-

riodo di riflessione ubbidisce in parte a soddisfare quella esigenza di tutela del consumatore che il comportamento inadempiente del professionista ha ostacolato, ed è quindi sempre correlato al carattere di “rimedio” specifico a favore del consumatore tipico dello *jus poenitendi*, ma in parte e contestualmente finisce per risultare anche sanzione a carico del professionista.

Nella più recente disciplina possiamo mantenere allora la qualificazione già data in riferimento alla normativa pregressa: recesso correlato ad un tardivo ravvedimento operoso del professionista, recesso prolungato e recesso residuale, ove si è provveduto ad allungare il periodo di riflessione anche in funzione sanzionatoria degli inadempimenti da parte del professionista agli obblighi sullo stesso incumbenti. Qui peraltro risulta chiaro che il recesso per così dire residuale che è già coincidente con il recesso prolungato di cui all'ultimo periodo funge solo da clausola di chiusura del sistema, in un'ottica che considera in termini di costi/benefici troppo gravoso, per lo sviluppo del mercato di settore, mantenere aperto un diritto del consumatore di recedere *sine die* nell'ipotesi di mancanza totale di adempimento entro i termini rispettivamente di un anno, o di tre mesi dell'assolvimento relativo all'obbligo informativo sul recesso o delle informazioni preventive da parte del professionista. Il che significa tuttavia ammettere che la tutela del consumatore è funzionalmente subordinata alla tutela del mercato.

Secondo la normativa pregressa il caso di recesso qualificato come recesso collegato al ravvedimento operoso del professionista, veniva in gioco se, entro i tre mesi dalla conclusione del contratto, ma con ritardo rispetto ai tempi prescritti dalla normativa, fossero state fornite al consumatore le informazioni previste: in questo caso il termine di esercizio dello *jus poenitendi* era di 10 giorni, decorrenti dalla data di ricevimento da parte del consumatore delle informazioni stesse. L'attuale recesso collegato al ravvedimento operoso del professionista viene previsto al comma 4°, dell'art. 73 e ricomprende due casi: se il formulario sul recesso separato viene compilato dal professionista e consegnato con ritardo al consumatore per iscritto o su altro supporto durevole entro un anno dalla data di conclusione del contratto, o entro un anno dalla successiva data in cui il consumatore riceve il contratto, il periodo di recesso per ravvedimento operoso del professionista inizia a decorrere dalla data in cui il consumatore riceve il predetto formulario separato sul recesso.

Se invece entro i tre mesi dalla data di conclusione del contratto (o tre mesi dalla successiva data di ricevimento del contratto) il consumatore riceve le informazioni precontrattuali e i formulari relativi alle informazioni dei contratti di cui alla disciplina sulla multiproprietà è dalla data di ricevimento di quelle e quelli che inizia a decorrere il termine per il secondo caso di recesso da tardivo ravvedimento operoso.

Nella disciplina pregressa il recesso prolungato, per il caso di mancanza degli adempimenti degli obblighi informativi preventivi allora prescritti ed in mancanza altresì dell'indicazione degli altri elementi imposti al contenuto del contratto, doveva risultare di tre mesi, decorrenti dalla data di conclusione del contratto. Nella normativa attuale i casi di recesso prolungato previsti al comma 3° dell'art. 73 Cod. cons., sono due, di cui rispettivamente alla lettera a) ed alla lettera b). Il primo caso di recesso prolungato, più lungo, prevede che il recesso possa essere esercitato entro un termine di “un anno e 14 giorni”, con *dies a quo* dalla data di conclusione del contratto, o dalla data successiva di ricezione del contratto da parte del consumatore, allorquando il professionista non ha compilato e consegnato al consumatore “per iscritto, su carta o altro supporto durevole” il “formulario sul recesso separato” al fine di agevolare al consumatore l'esercizio del suo diritto di pentimento, formulario che avrebbe dovuto essere accluso al contratto stesso. In questo caso, il termine così prolungato per l'esercizio del corrispondente recesso porta a concludere che si tratta di termine previsto comunque a chiusura del sistema del recesso stesso e quindi comprensivo e/o coincidente anche con il cd. recesso residuale. Ed infatti, comunque, finito l'anno non sarebbe nemmeno più possibile un adempimento tardivo e, per così dire, operoso da parte del professionista e i quattordici giorni aggiuntivi concessi costituiscono dunque, come detto, il residuo periodo di recesso con la funzione di impedire ogni possibile prosecuzione dello *jus poenitendi*, che con il compimento del quattordicesimo giorno successivo all'anno risulterà definitivamente precluso al consumatore.

Il secondo caso di recesso prolungato attuale ha durata di tre mesi e 14 giorni di calendario, qualora, alla data di conclusione del contratto o alla successiva data di ricevimento del medesimo, il professionista non abbia ancora fornito al consumatore “per iscritto, su carta o su altro supporto durevole” le informazioni cd. “precontrattuali”, inclusi i formulari informativi relativi, rispettivamente, al contratto di

multiproprietà, al contratto relativo alle vacanze di lungo termine, al contratto di rivendita o ai contratti di scambio. Anche qui, in riferimento alle informazioni preventive, il recesso è al contempo prolungato ma anche residuale, dato che, scaduti i tre mesi, non sarebbe più ammesso un ravvedimento operoso da parte del professionista, ed i quattordici giorni aggiunti assolvono la funzione di chiudere definitivamente il sistema relativo allo *jus poenitendi* del consumatore.

Va poi aggiunto che la direttiva 2008/122/CE sia nella disposizione generale sulle “sanzioni”, di cui all’art. 15, sia nell’ultima parte della disposizione relativa al recesso prolungato e residuale, rivolge agli Stati membri un incitamento a comminare, in particolare, “sanzioni appropriate” nel caso in cui, alla scadenza del periodo di recesso, l’operatore non abbia ottemperato agli obblighi di informativa previsti dalla disciplina interessata.

Il che significa che, se il legislatore comunitario ha preferito ad un certo punto far comunque venire meno il diritto di pentimento del consumatore, in probabile funzione di subordine alle ragioni attinenti allo sviluppo del mercato del settore, si è comunque reso benissimo conto che contestualmente il comportamento emissivo del professionista avrebbe dovuto essere sanzionato severamente.

Il caso di completa e totale inottemperanza da parte del professionista agli obblighi di informativa previsti rientra nel precetto di cui al già citato articolo 81, Codice del consumo., che come tipologia di sanzioni prevede le stesse già comminabili in attuazione della disciplina pregressa, ossia, da un lato, una sanzione amministrativa di carattere pecuniario applicabile per ogni singola violazione prevista dalla norma, da 1.000 a 5.000 euro; d’altro lato, la sospensione dall’esercizio dell’attività per il professionista che abbia commesso una ripetuta violazione della previsione precedentemente indicata.

Già allora tuttavia veniva rilevato che si trattava di sanzioni inadeguate rispetto alla corrispondente direttiva precedente, 94/47/CE, e a maggior ragione la stessa inadeguatezza ci sembra ancora oggi ribadibile.

Le modalità di comunicazione del recesso prevede oggi una comunicazione scritta, su carta o altro supporto durevole, che assicuri la prova della spedizione anteriore alla scadenza del periodo di recesso al professionista. Può riprendersi qui quanto già detto in riferimento alla disciplina pregressa. Non c’è nessun obbligo di forma scritta,

di cui non c'è traccia nella corrispondente regola della direttiva che è sul punto volta all'armonizzazione massima. Ma la comunicazione scritta o altro supporto durevole danno prova che la comunicazione sia stata fatta tempestivamente, ovvero entro i termini di esercizio del diritto di recesso. La via più semplice, per il consumatore, consisterà nell'utilizzare il formulario di recesso fornitogli dall'operatore.

2.3 Brevi considerazioni critiche sul nuovo intervento legislativo

Senza voler anticipare le valutazioni e le conclusioni cui si giungerà nei precedenti capitoli è opportuno fare una breve analisi critica sulle modifiche che sono state apportate non solo alla disciplina, ma anche all'inquadramento dell'istituto della multiproprietà in sede di ricezione dell'ultima direttiva comunitaria.

Non può che balzare agli occhi, proprio ai fini dell'inquadramento, e - come successivamente vedremo - con ripercussioni anche sulla tutela effettiva data al consumatore, l'abolizione del riferimento al diritto reale nella definizione dell'oggetto del contratto di multiproprietà.

Il legislatore italiano, che aveva fatto una scelta determinata in merito, pur nella inconsapevolezza delle conseguenze in termini di efficienza economica che avrebbe comportato la sua scelta, ha preferito in seconda battuta, anziché approfittare dell'occasione per fare scelte ancora più coraggiose e definitive, orientate a una effettiva ed efficace tutela del consumatore, seguire l'approccio del legislatore comunitario, teso più ad armonizzare le prassi che ad effettuare sforzi definitivi.

La disciplina della c.d. multiproprietà costituisce il tipo ideale di tale approccio della legislazione comunitaria, in quanto, ancor più di altri interventi normativi sintetizza la scelta programmatica di non affrontare i nodi concettuali delle materie disciplinate, né di approntarne una regolamentazione analitica, secondo la tradizione dei diritti codificati, per soffermarsi, piuttosto, su quegli aspetti del fenomeno da regolare segnalati dalla prassi come snodi idonei ad alterare il gioco della concorrenza e ad accrescere l'asimmetria di potere contrattuale ossia ad esporre a pregiudizio gli interessi dei consumatori e ad offrire occasioni di approfittamento ai professionisti. Da qui la scelta del legislatore europeo di tralasciare la definizione del contenuto del diritto

di godimento a tempo parziale, con il corredo della relativa tutela, e di concentrarsi sulla disciplina della pubblicità, delle informazioni precontrattuali, della conclusione e del contenuto del contratto di costituzione o di trasferimento del diritto in discorso, dei contratti accessori e della loro risoluzione sulla scorta del collegamento negoziale con il contratto principale, del recesso e delle garanzie bancarie o assicurative.

Alla base della selezione dei punti nevralgici della c.d. multiproprietà meritevoli di disciplina si pongono, quindi, due ragioni. La prima è che l'attuale fase di sviluppo del diritto privato europeo esige di limitare gli obiettivi della legislazione comunitaria al conseguimento di un livello strettamente necessario di armonizzazione e di evitare regole comuni su punti che non si rivelino strettamente indispensabili alle finalità di tutela del consumatore e di *policy* del mercato, così da non incontrare la naturale resistenza dei diritti nazionali all'abbandono delle regole maggiormente radicate nella loro tradizione giuridica; la seconda è che l'analisi comparata delle discipline nazionali della c.d. multiproprietà segnala che i sistemi europei conoscono forme, reali od obbligatorie, di godimento ripartito a tempo parziale di beni immobili e, pertanto, non è sul piano delle norme attributive - ossia delle norme che delineano il contenuto del diritto e ne regolano il conferimento della titolarità - che appare necessario intervenire a maggior tutela del consumatore e del mercato, ma piuttosto sul versante del regime circolatorio e, dunque, dello strumento di disposizione *par excellence*: il contratto. Secondo una lettura critica, la direttiva 94/47 avrebbe troppo trascurato il profilo della sicurezza e della conservazione del diritto oggetto dell'acquisto, ma l'assunto può riferirsi anche alla direttiva 08/122 che, in virtù del principio di sussidiarietà, lascia impregiudicate le disposizioni nazionali relative ai rimedi contrattuali di carattere generale (quali nullità, annullamento, risoluzione, rescissione, risarcimento del danno etc.), alla registrazione di beni immobili o mobili e al trasferimento di beni immobili, e soprattutto alla natura giudica dei diritti oggetto dei contratti regolati dalle norme comunitarie. In effetti, negli ordinamenti governati dal sistema della pubblicità immobiliare in funzione dichiarativa, quali l'italiano ed il francese, la normativa comunitaria non ha sciolto i nodi relativi al rischio connesso all'acquisto del diritto di godimento a tempo parziale su di un immobile in corso di costruzione, che si traduce nell'esposizione dell'acquirente al pericolo di vedersi opposto un diritto sull'immo-

bile incompatibile con il proprio o di perdere il denaro versato in acconto in caso di disonestà o di crisi finanziaria del venditore.

In Italia, la lacuna è stata colmata, in un primo momento, dal d.l. 669/96 convertito in l. 30/97, che ha esteso la trascrizione anche ai contratti preliminari di immobili (art. 2645 *bis* c.c) e, in seguito, dal d.lgs. 122/05 che ha introdotto norme a tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire.

La funzione di strumento di armonizzazione minima della direttiva 94/47 che si avvale delle tradizionali norme di scopo è stata abbandonata dalla direttiva 08/122 che rappresenta uno strumento di armonizzazione massima, contrassegnata dall'inderogabilità, e comunque demanda agli Stati membri la scelta di introdurre nei loro ordinamenti soltanto la disciplina contemplata dal legislatore europeo oppure di completarne il contenuto regolando anche gli aspetti dell'istituto non affrontati dall'intervento comunitario. L'inderogabilità rappresenta un tratto a tal punto qualificante della nuova normativa da operare persino quando al contratto è applicabile non solo la legge di uno dei Paesi membri ma anche, in forza del regolamento 393/2008, la legge di un Paese terzo a condizione che uno qualsiasi dei beni immobili interessati sia situato sul territorio di uno Stato membro oppure, nel caso di un contratto non direttamente collegato a beni immobili, l'operatore svolga attività commerciali o professionali in uno Stato membro o diriga tali attività, con qualsiasi mezzo, verso uno Stato membro e il contratto rientri nell'ambito di dette attività (art. 12 dir. 08/122).

Il giudizio complessivo sulla dir. 94/47 aveva evidenziato alcuni punti assai delicati e lasciati irrisolti in quella sede che investivano la disciplina di dettaglio di tutti i fenomeni di godimento turnario di beni immobili, sia di quelli strutturati in forma di comunione sia di quelli a base societaria; l'articolazione delle facoltà spettanti al multiproprietario, mediante la configurazione del suo diritto come diritto reale *sui generis* o come diritto reale rientrante nei tipi tradizionali o come diritto personale di godimento associato alla titolarità di azioni o quote di una società o, ancora, come diritto collegato alla costituzione di un *trust*; la disciplina di dettaglio del contratto e delle garanzie; il coordinamento con le normative sui contratti del consumatore, sui contratti a distanza, sulle vendite fuori dai locali commerciali e sui contratti preliminari di immobili da costruire; il collegamento con la disciplina del credito al consumo.

Si può ben dire che la recente dir. 08/122, pur non sciogliendo tutti i i nodi abbia offerto più di una risposta, specie sul fronte del diritto di recesso e del collegamento negoziale con il contratto di credito al consumo. Altri aspetti oltremodo significativi sono rappresentati dall'allargamento della disciplina a fenomeni contigui al nucleo tradizione della multiproprietà (i c.d. prodotti per le vacanze di lungo termine) - segno di una declinante diffusione del diritto di godimento turnario e, in ogni caso, della sua evoluzione verso forme nuove che tra l'altro non si appuntano più soltanto sui beni immobili ma investono anche altre tipologie di beni, quali navi da crociera, roulotte o chiatte - nonché dall'inclusione nell'ambito applicativo delle operazioni di scambio e di rivendita, che gli artt. 2 e 5 accostano ai contratti di multiproprietà e a quelli relativi a prodotti per le vacanze di lungo termine, anche se in realtà, a differenza di questi ultimi, tali operazioni non rappresentano nuovi fenomeni economici accomunabili al tradizionale diritto di godimento turnario, ma più semplicemente riguardano vicende legate al potere dispositivo di tale diritto o attività correlate all'acquisto o ancora alla vendita di quest'ultimo o di un prodotto per vacanze di lungo termine (art. 2 , co. 1, lett. c) e d) dir. 08/122).

Al di là di questi aspetti però non può che risultare la mancata presa di posizione sulla natura giuridica della multiproprietà e comunque sul contenuto dei diritti nascenti dai contratti disciplinati dalla direttiva: presa di posizione, come evidenzieremo successivamente, che si rivela assolutamente necessaria al fine di garantire una più efficace e attenta tutela del consumatore, consentendo all'operatore del diritto che volesse anche imbarcarsi in una seppur elementare analisi economica di valutare meglio gli interessi in gioco e la loro portata.

Il dato è tanto più grave quanto si nota che il legislatore nazionale, che prima aveva, seppur con un grava mancato coordinamento, preso una posizione definitiva orientandosi verso il diritto reale, ha interpretato l'obiettivo della direttiva di armonizzazione massima in senso erroneo, abolendo ogni riferimento nella disciplina al diritto reale con riferimento alla multiproprietà e di fatto non solo non ha rimediato alle problematiche che si potevano sollevare sotto il precedente regime, ma ha lasciato l'operatore del diritto in un maggiore stato di incertezza, ancor più negativo in termini di efficienza economica.

CAPITOLO QUARTO

LE SOLUZIONI ADOTTATE E L'EFFICIENZA ECONOMICA

4.1 Le peculiarità del sistema italiano

Il sistema civilistico italiano risente di una tradizione particolarmente antica. Non va dimenticato infatti, quando si richiama l'origine del nostro codice civile dalle tradizioni prima del codice Napoleonico, poi della pandettistica tedesca, che in generale anche queste tradizioni sono rielaborazioni e aggiornamenti della cultura civilistica romana.

Il diritto romano nasce essenzialmente da esigenze pratiche dettate dalla vita quotidiana o dalle esigenze del commercio. Regole auree quali la responsabilità aquiliana, riassumibile nel motto "Chi rompe paga" ci restituiscono l'idea di un diritto sì basilare e scarno di elaborazione logico scientifica, ma estremamente pratico, fruibile, immediato e soprattutto di facile attuabilità (e coercizione, in caso di violazione).

La sua evoluzione ha risentito sicuramente di una società che si è evoluta, strutturata e di conseguenza ha anche strutturato il suo diritto: pensiamo a come il codice napoleonico, con l'introduzione del principio consensualistico, abbia notevolmente cambiato la precedente logica basata sulla realtà necessaria per la conclusione del contratto: una necessità la sua introduzione, dovuta alle esigenze del nuovo commercio borghese. Tuttavia, va rilevato, non sempre soluzioni che sulla carta agevolano la circolazione e semplificano, si rivelano maggiormente efficienti.

La dimostrazione deriva dal fatto ad esempio che lo stesso principio consensualistico, per quanto abbia radicalmente semplificato la logica della circolazione dei beni, specialmente quelli immobili, abbia poi sollevato altre problematiche quali quella della effettività del trasferimento, suscettibile, in assenza di una *res* materialmente trasferita, di vanificarsi in caso di consenso erroneamente o dolosamente prestato. La

dottrina è stata abilissima nel corso del tempo a costruire rimedi e principi capaci di ovviare a queste problematiche, il principio dell'affidamento, la disciplina dei vizi del consenso, il sistema della trascrizione al fine di rendere opponibile a terzi l'acquisto. Queste soluzioni, che è confermato dalla prassi essere efficaci, tuttavia è da discutere se siano anche economicamente efficienti. Di fronte cioè ad una onesta analisi in termini economici degli inquadramenti adottati nell'evoluzione giurisprudenziale e dettati da una evidente semplificazione richiesta dalla pratica commerciale, ci si domanda poi se nei fatti il costo che comporta la predisposizione dei rimedi necessari a bilanciarne e correggerne gli effetti li renda anche più efficienti dei vecchi inquadramenti.

Il risultato dell'analisi può risultare sorprendente e non dobbiamo meravigliarci se può risultare che gli antichi romani, nella loro pur elementare visione del diritto, avessero elaborato istituti e rimedi giuridici capaci di garantire una buona efficienza economica, in quanto capaci di determinare con correttezza la distribuzione dei diritti e garantirne l'effettività e la protezione.

Il fatto che il nostro ordinamento derivi da una così antica tradizione è per il diritto italiano una risorsa e non un difetto: un'antica elaborazione infatti consente innanzitutto di disporre di rimedi collaudati nel tempo, la cui predisposizione, non dettata dalla contingenza e dalle esigenze, anche ideologiche, del tempo si rivela idonea a soddisfare nel tempo anche intervenute e differenti esigenze, grazie a una formulazione efficace e generica.

Si afferma in dottrina generale del diritto che l'ordinamento è un sistema completo e privo di lacune, capace cioè, di fronte a nuove problematiche e fattispecie, di disciplinarle e risolverle grazie alla coerenza sistematica che gli sono proprie. Questa dote è sicuramente riscontrabile nel nostro ordinamento.

Tuttavia negli ultimi decenni, il subentrare di nuove esigenze economico sociali, unite alle nuove necessità legislative dettate dall'appartenenza del nostro Paese ad organismi sovranazionali quale l'Unione Europea, già comunità, hanno alterato questa antica coerenza del sistema rendendolo spesso inefficiente. Con ciò non si vuole affermare che il sistema sovranazionale sia un sistema inefficiente: quello che può rendere inefficiente una determinata disciplina è semmai l'applicazione ad un ordinamento di una disciplina che, seppur elaborata con comprensibili intenti di tutela di

determinate categorie o fattispecie critiche, deve rispondere alle istanze di diversi Paesi, diverse tradizioni giuridiche, diversi impianti legislativi.

Questo è un po' quello che risulta evidente in materia di multiproprietà.

Questo istituto è sicuramente quanto di più lontano possa esistere dalla logica giuridica del nostro ordinamento nazionale. Come abbiamo visto nei capitoli precedenti, nasce da una prassi commerciale straniera, è stato dottrinalmente e tecnicamente elaborato in ordinamenti diametralmente opposti al nostro in quanto espressione del sistema del diritto comune, eppure si può dimostrare che il nostro ordinamento sarebbe stato in grado di disciplinare e regolamentare la fattispecie anche in autonomia dall'intervento comunitario. Di più, ci si può spingere sino a sostenere, come vedremo nel merito, che l'intervento comunitario, essendo calibrato sulle esigenze comuni dell'*acquis* e non sulla singola esperienza nazionale, se recepito in maniera pedissequa, come è avvenuto, può portare a risultati controproducenti a livello di efficienza. Per effettuare questa analisi è necessario innanzitutto premettere brevemente dei cenni su come l'analisi economica del diritto si è rapportata in analogia al diritto civile, dopo, sulle basi acquisite effettuare una valutazione generale su come l'istituto del contratto sia stato alterato e in parte snaturato dall'intervento integrativo di fonti esterne a quelle della volontà delle parti e di come l'efficienza economica dello strumento in questione possa avere risentito delle modificazioni intervenute. A conclusione dell'analisi si affronterà nello specifico la scelta del legislatore delle tutele e dei rimedi in materia di multiproprietà e la loro evoluzione nel corso del tempo.

4.2 Il diritto civile e le regole efficienti: il modello dell'*Optional law*

A metà del secolo scorso, Ronald Coase (1960) ribalta la concezione Pigouviana per la quale la tassazione e la regolamentazione sono alla base di una redistribuzione delle risorse allocativamente efficiente, sostenendo che l'efficienza allocativa, in assenza di costi transattivi rilevanti, è raggiungibile indipendentemente dall'allocazione iniziale del diritto, attraverso la negoziazione dei privati.

Il "teorema coasiano", così in realtà ribattezzato da Stigler (1966) e discusso a più riprese dallo stesso Coase (1988a, 1988b), costituiva un'analisi generale della rela-

zione di co-esistenza tra mercati concorrenziali e diritti proprietari, in qualche modo slegata dal tema specifico dei costi di *enforcement* dei diritti stessi ricompresi per Coase dalla più ampia categoria dei costi di transazione.

L'analisi del ruolo svolto dalla "qualità" dei diritti proprietari nel favorire un'allocazione efficiente sul mercato, e dunque dai costi di protezione e di *enforcement* degli stessi, è stata l'oggetto dell'indagine svolta da Calabresi e Melamed nel 1972. Partendo dalla ipotesi della possibile esistenza di elevati costi transattivi sia in relazione all'allocazione iniziale dell'*entitlement* che al tipo di tutele adottate dagli ordinamenti, Calabresi e Melamed si offrono di studiare, tanto sotto l'aspetto positivo quanto sotto il profilo normativo, queste ultime e le classificano in **tutele forti o inibitorie** (*property rules*) dove l'*entitlement* è protetto attraverso uno *jus escludendi* e la reintegrazione dello stesso in forma specifica; **tutele deboli o risarcitorie** (*liability rules*) dove terzi possono privare forzatamente il titolare dell'*entitlement*, pagandogli un prezzo fissato dall'autorità a titolo di risarcimento; ***inalienability rules***, che impediscono lo scambio dell'*entitlement* indipendentemente dalla volontà delle parti.

Con particolare riferimento alle prime due regole, l'impianto di Calabresi e Melamed permetteva di arricchire il paradigma Coasiano, mostrando come, in presenza di esternalità, l'interazione tra *property* e *liability rules* generasse quattro regole distinte (*rule I, II, III, IV*) in funzione del fatto che esse fossero attivabili dal 'polluter' (*defendant*) o dalla vittima (*plaintiff*). Il messaggio generale e, in qualche misura, rivoluzionario di questa applicazione consisteva nel mostrare l'esistenza, se non altro sul piano logico, di una quarta regola (*rule four*): quella per la quale, in presenza di esternalità, fosse corrisposta al *polluter* un diritto di proprietà protetto da *liability rules*, consentendo cioè al *plaintiff* di bloccare la fonte di esternalità a seguito però del pagamento dei danni al *polluter*. La novità dell'impostazione di Calabresi e Melamed consisteva nel fatto di recepire pienamente l'intuizione coasiana per la quale ogni esternalità è reciproca in natura, trasferendola all'ambito della definizione delle regole di tutela.

Se Calabresi e Melamed si limitarono a mostrare i rilevanti *trade-off*, positivi e normativi, delle diverse opzioni, riscrivendo dunque il meccanismo coasiano in funzione delle regole di protezione, la sconfinata letteratura su "La Cattedrale" (K. Hylton, 2007) si è concentrata sul dibattito, ancor non sopito, sulla eventuale superiorità

normativa di una forma di tutela sull'altra. Per avere una idea sintetica delle opposte posizioni, basta richiamare da un lato la tesi di quanti (Ayres, Talley, 1995; Kaplow, Shavell, 1996; Ayres, 2005) sostengono la superiorità delle *liability rules* (esse permetterebbero di risparmiare i costi di informazione per il giudice nel decidere il prezzo minimo di accesso al bene) e dall'altro la tesi di coloro (Epstein, 1997; Bebchuck, 2001) che difendono la pervasività delle *property rules* (in quanto esse permetterebbero di allineare ottimamente *ex-ante* gli incentivi dei proprietari, garantendo una maggiore certezza giuridica).

Nel frattempo, tuttavia, il quadro della frammentazione e della ricombinazione delle regole risarcitorie e inibitorie si è andato ulteriormente affinando. Morris (1993), ad esempio, ha suggerito di interpretare le *liability rules* come *call options*, in relazione alle quali al riconoscimento del diritto ad uno dei contendenti, si consente alla controparte di violarlo, corrispondendo un prezzo. specularmente è stata suggerita (Ayres, 2005) un'ipotesi di *put options*, dove il titolare dell'*entitlement* può decidere di cederlo ad un prezzo prefissato. Attraverso il meccanismo di *put* e *call*, le *liability rules* trovano il compromesso tra l'impossibilità delle parti di cooperare e l'attribuzione del potere di decisione a un giudice, spostando nel tempo la allocazione del bene al momento di esercizio dell'opzione e consentendo alle parti (senza la cooperazione spontanea) di effettuare le proprie valutazioni economicamente più convenienti. Addirittura, Ayres (2005) si spinge fino al punto di quadruplicare le quattro regole individuate da Calabresi e Melamed, mostrando come l'efficiente allocazione delle stesse dipenda dalla varianza del valore attribuito agli *entitlements* dai litiganti (Nicita, Pardolesi e Rizzolli, 2006).

Questo modello generale di interpretazione della frammentazione della tutela dei diritti tra *put* e *call options*, che trova il compromesso tra concezione pigouviana e concezione coasiana, nel rispetto dell'efficienza allocativa prende il nome di **Optional Law**. Ciò che appare rilevare tuttavia ai fini della valutazione delle potenzialità applicative e interpretative di questo modello è non tanto il piano logico dell'analisi, quanto l'effettiva emersione di quelle regole nella realtà.

Al riguardo, Nicita, Pardolesi e Rizzolli (2006) mostrano due importanti conclusioni: da un lato, la frammentazione degli *entitlements* non è soltanto prerogativa di un sistema fluido decisionale quale quello di *Common Law*, dal momento che nelle espe-

rienze civilistiche possono essere rinvenute forme di decomposizione dei diritti certamente inquadrabili nel modello di *optional law*; dall'altro l'apparente mancato riscontro di talune regole nella realtà può nascere dal fraintendimento logico sulla natura reciproca delle esternalità. In quest'ultimo caso, basta ad esempio non leggere necessariamente con la lente esclusiva delle esternalità negative la regola cinque (per la quale il *polluter* è tutelato da una regola *put*) per riaffermare l'applicabilità (così ad esempio essa può servire a tutelare il caso in cui il "polluter" titolare dell'*entitlement* è fonte di esternalità positiva).

L'analisi di cui sopra focalizza l'attenzione su un modello dell'esperienza giuridica, quello delle dispute bilaterali tra due soggetti per l'allocazione di un *entitlement* il cui uso è incompatibile: questo fa sì che il riscontro pratico di elezione si abbia in materia di diritti di proprietà.

Tuttavia l'applicazione del modello di *optional law* potrebbe essere analizzata anche in ambito di *contract law*, poiché in materia di obbligazioni è chiaramente rinvenibile un bipolarismo fra le due posizioni contrattuali, un interesse a mantenerle o a scioglierle, e una controversia risolvibile con tutele di natura risarcitoria.

Il modello di *optional law* interessa dunque situazioni giuridiche di differente natura. Va ricordato che, in linea teorica, l'applicazione di *liability rules* dovrebbe, secondo le analisi succitate, essere più diffusa in sistemi di *common law* che in quelli di *civil law*, a causa del differente ruolo del giudice. Secondo questa tesi, mentre in *common law* il giudice può "liberamente" determinare la regola per il caso concreto, applicando più agevolmente siffatto modello, nella tradizione civilistica l'assoggettamento del giudice alla legge lascia più spazio ad una allocazione preventiva del bene da parte dell'autorità legislativa.

Sulla base delle prospettive di applicazione dell'istituto si può cercare di valutare il riscontro giuridico dell'*optional law* nella esperienza del diritto italiano in una doppia prospettiva *de jure condito* e *de jure condendo*.

De jure condito si mira a riscontrare la presenza di regole opzionali negli istituti vigenti del diritto civile, sia in ambito di diritti di proprietà, che in ambito dei diritti di obbligazione. Si può anche effettuare, data la premessa differente predisposizione strutturale degli ordinamenti, un'analisi comparativa di efficienza tra gli ordinamenti

di *common law* e gli ordinamenti di *civil law*, secondo l'effettivo riscontro di regole opzionali nella tutela dei diritti.

La finalità *de jure condendo* consente di analizzare su quali materie del diritto l'approccio di *optional law* è astrattamente applicabile, con quali modalità concrete andrebbe strutturato per non andare ad urtare con principi ineludibili propri del nostro ordinamento, e valutare quali vantaggi in termini di efficienza allocativa comporterebbe la riforma suggerita e analizzata.

In ambito di analisi economica del diritto, qualora si voglia fare proprio il modello di *optional law* come prospettato dai teorici, è necessario approfondire anche le teorie contrarie. In particolare si vuole fare riferimento all'analisi di Bebchuck (2001) che teorizza una supremazia delle *property rules* che, consentendo maggiore prevedibilità dell'attribuzione del diritto, hanno una funzione incentivante sull'investitore e risultano quindi economicamente più efficienti.

E' necessario anche andare a fondo delle teorie di Kahneman e Tversky, autori della cosiddetta *prospect theory*, che, facendo il punto sulla differenza tra disponibilità a pagare e disponibilità ad accettare una compensazione, mettono in discussione l'equivalenza tra attribuzione di un diritto e l'ottenimento di una compensazione per abbandono dello stesso. Essendo a loro avviso differente la valutazione che gli individui possono dare alla cessione di un diritto che già si possiede (ipotesi di *put*), rispetto all'acquisizione di un diritto che non si possiede (ipotesi di *call*) si creerebbe l'impossibilità di affrontare il processo negoziale su una comune prospettiva, alterando la possibilità di ottenere una soluzione efficiente persino in un contesto di *optional law*.

Fatto proprio lo schema, comprese eventuali confutazioni, occorre agire in una prospettiva *de jure condito* analizzando nel nostro ordinamento civilistico se esistono istituti con tutele riconducibili allo schema di *optional law*.

Precedenti analisi sul libro III del codice civile hanno ribaltato le aspettative sulla diffusione di *liability rules* nel sistema civilistico. Anzi è stato dimostrato da Levmore prima nel 1997 e Avraham poi nel 2001, come proprio la tradizione civilistica appronta delle graduazioni e delle commistioni modulari tra *property* e *liability rules* tali da massimizzare l'efficienza allocativa della regola creata.

Questo *switch* tra *liability* e *property rules* è già stato analizzato in tema di immissioni (art. 844 c.c.), di comunione forzosa del muro che non è sul confine (art. 875 c.c.), di accessione invertita (art. 938 c.c.), dove è evidente che la ratio adottata dal legislatore nel modulare i rimedi nasce dall'esigenza di rispettare efficientemente diritti dei privati e tutela dell'attività economica, raggiungendo interessanti risultati allocativi (Nicita, Pardolesi e Rizzolli, 2006).

Al riguardo appare rilevante estendere quest'analisi in una prospettiva comparata, identificando gli aspetti comuni all'impianto della *Civil Law* in materia di proprietà. Si vuole inoltre proseguire l'analisi in materia di tutela di diritti di proprietà immateriale, in particolare la proprietà intellettuale. Esempi di *liability rules* sono infatti presenti in caso di invenzioni che violano o sviluppano un brevetto precedente (*blocking patents*) o nel caso del *compulsory licensing* dei diritti d'autore gestiti da società di gestione collettiva.

Lavori precedenti analizzano anche una fattispecie di natura obbligatoria, in particolare riferita alle obbligazioni nascenti da illecito. Si tratta dell'art. 2058 c.c. che consente la reintegrazione in forma specifica per il danneggiato in sostituzione del risarcimento per equivalente sotto determinate condizioni. In questa fattispecie, di natura obbligatoria, potrebbe iscriversi in una regola *entitlement put* secondo lo schema di Ayres.

Tale norma apre la strada per una analisi di tutele analoghe in materia contrattuale. Merita attenzione l'art. 18 della l. 300 del 1970. La cosiddetta reintegrazione nel posto di lavoro, riconosce al lavoratore ingiustificatamente licenziato dal datore, quindi con recesso *ad nutum* della controparte, a sua libera scelta, o la reintegrazione (tutela reale) o un'indennità di importo predeterminato dal legislatore. L'analisi economica delle esternalità in questo caso, sebbene la fattispecie sarebbe semplicemente da ascrivere nella alternativa tra una tutela forte e una possibilità di *put* da parte del dipendente (rinuncia alla posizione contrattuale in cambio di corrispettivo) si fa interessante se prospettata in ambito di diritto delle obbligazioni: difatti qui la tutela reale opera su un *facere* infungibile e di conseguenza incoercibile da parte dell'ordinamento. Sebbene il legislatore fissi già i termini della negoziazione, fissando il prezzo della indennità, come influenza la scelta del *chooser* l'alternativa tra una tutela forte,

ma incoercibile e una tutela debole ma certa? L'*optional law* mantiene in questo caso l'efficienza allocativa?

Interessante a questo proposito il raffronto con l'assetto speculare dell'art. 2932, c.c. in materia di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare, in cui invece la *property rule* si atteggia come tutela forte e coercibile, in quanto il giudice con sentenza può sostituirsi al promittente inadempiente e costituire il rapporto contrattuale definitivo di imperio.

Il recesso in sé in effetti, al di là della specificità del contratto di lavoro subordinato, sarebbe da leggere secondo gli schemi di Ayres, sia quando è esercitato come rimedio per l'inadempimento (risoluzione per inadempimento, art. 1453 c.c.) dove alla pretesa di adempimento, classificabile come l'*entitlement*, la posizione contrattuale tutelata, si può sostituire la possibilità di rinunciare alla posizione contrattuale ormai viziata in cambio di un corrispettivo (potremmo qua intravedere una regola *put*) individuabile nel risarcimento del danno giudizialmente determinato, sia quando è predisposto dal legislatore come recesso di protezione, ad esempio in casi di vendita a distanza, dove il recesso con restituzione del prezzo meno le spese di restituzione, costituisce il corrispettivo di un *put* opzionale rispetto ad una azione per vizi che conserva lo scambio negoziato.

In una prospettiva *de jure condendo* vogliamo andare a ricercare quali ulteriori fattispecie del nostro ordinamento, data la evidente diffusione di meccanismi di *optional law*, potrebbero essere adattate al meccanismo cercando tuttavia di tenere in considerazione sia l'analisi economica di efficienza allocativa, sia le esigenze proprie di un sistema di diritti di natura civilistica e per di più costituzionalmente garantista.

In particolare, oggetto della analisi *de jure condendo* dovrebbe essere la materia dei diritti di proprietà intellettuale, laddove la disciplina delle esclusive risente di una regolamentazione imperativa che è evidentemente svantaggiosa in termini allocativi per la diffusione stessa dell'*inventum*, laddove una deregolamentazione e una propensione per *liability rules*, un sistema di *compulsory licensing* ad esempio, renderebbe più efficiente il sistema.

Ancora in ambito *antitrust*, l'accesso ad *essential facilities*, qualora esercitato in esclusiva da un operatore, anziché risentire degli effetti coercitivi dell'autorità, che con le sue misure compulsorie riconduce ad equità il mercato, ma non sempre alloca

efficientemente le risorse, potrebbe essere reimpostato mediante *liability rules*, dove l'abbattimento del monopolio e la riallocazione efficiente *dell'essential facility* potrebbero essere spontaneamente attivati dagli stessi attori del mercato mediante la negoziazione "pilotata" dalle regole.

La doppia prospettiva *de jure condito* e *de jure condendo*, mira a mostrare come la nostra esperienza di diritto civile non solo conosce nei suoi istituti l'*Optional Law*, ma dimostra addirittura di poterlo modulare con maggiore equilibrio e costituisce terreno fertile per successive applicazioni.

In un sistema coerentemente basato sull'*Optional Law*, come potrebbe essere quello nascente dalle regole opzionali esistenti e quelle suggerite, ci si aspetta di poter evidenziare i vantaggi del modello. Se difatti è vero l'assunto per il quale, causa l'asimmetria informativa, le parti che negoziano dovrebbero abbandonare comportamenti egoisticamente benthamiani per comportamenti altruisticamente rawlsiani, il modello dovrebbe poter realizzare una modalità per raggiungere l'efficienza allocativa mediante la negoziazione dei privati sollecitata da leggi opportune, un compromesso dunque tra la visione autoritativa pigouviana e quella puramente negoziale coasiana.

4.3 La c.d. "crisi del contratto" e la sua eterointegrazione ad opera del legislatore

Dal quadro delineato nel paragrafo precedente appare evidente come l'analisi economica del diritto, nel cercare di analizzare il diritto civile romanistico, pur confrontandosi con una realtà estranea e per certi versi opposta a quella del diritto comune in cui ha avuto origine, riesce a trovare degli elementi di validità e di spunto per ulteriori analisi.

In particolare l'idea di poter modulare le tutele non è estranea neppure a ordinamenti come quello nostrano dove in effetti vi è l'allocazione certa dei diritti da parte del legislatore positivo e non l'intervento regolatorio del giudice. Ma è evidente come il diritto civile, avendo le sue radici nel diritto romano, la cui genesi non era poi tanto differente da quella del diritto comune, nascendo in parte dall'esperienza pretoria poi codificata, ha esperito rimedi, poi cristallizzati nel tempo, di indubbi efficacia eco-

nomica perché nella loro disciplina prevedono una modulazione delle tutele riconducibile a ipotesi di *Optional law*.

Se questo è sicuramente poco riscontrabile nell'ambito dei diritti assoluti (anche se come dimostrato sopra nell'esempio dell'accessione invertita, ci sono esempi rilevanti di modulazione delle tutele anche in questo ambito), diverso discorso si deve affrontare nell'ambito dei diritti obbligatori, in particolare nella disciplina del contratto.

L'art 1372 cod. civ., quasi a sancire l'importanza che l'accordo privato riveste nel nostro ordinamento e la sacralità che detta figura riveste al centro del nostro diritto privato statuisce che “il contratto ha forza di legge tra le parti”. L'espressione “legge” dice forse molto di più di quanto lo stesso legislatore volesse significare con detta affermazione: l'autonomia privata infatti assume, una volta confluita nel contratto, pari dignità rispetto alla fonte statuale quanto a stabilità e vincolatività, e diventa come la legge indisponibile alle parti. Due insomma sono nel contratto, come inteso nel nostro ordinamento i momenti: il primo della formazione del contratto dove viene lasciata la più ampia possibilità alle parti attraverso la negoziazione di stabilire, nei limiti del lecito, l'assetto dei loro interessi, il secondo, immediatamente successivo alla conclusione del contratto, laddove quando stabilito è immodificabile, se non per comune e concorde volontà, e deve essere dalle parti rispettato e osservato al pari di una fonte superiore qual è la legge. Le figure del recesso e della rescissione, quali momenti di scioglimento del vincolo, sono ricollegate a situazioni patologiche della fattispecie: un vizio genetico dell'accordo nel caso della rescissione, un vizio sopravvenuto nel recesso.

In materia contrattuale dunque il legislatore codicistico ha chiaramente optato, come confermato dall'assunto dell'art. 1372 in materia di “inviolabilità” del contratto per stabilire una regola fissa e ferma, dove invece la disponibilità del vincolo nei confronti di una delle parti è solamente l'eccezione legata a un momento di alterazione dell'equilibrio dell'accordo.

Nel corso del tempo però il legislatore ha assunto una nuova consapevolezza. Il vincolo contrattuale quale risultato dell'incontro di due (o più) differenti volontà non sempre si forma nell'ambito di un rapporto di forza paritario. Nella logica degli scambi e del commercio odierni infatti è piuttosto comune verificare che una delle due parti riveste una posizione economicamente, o cosa ancora più rischiosa, a livel-

lo informativo, più forte rispetto a quella dell'altra parte. Il fatto di possedere un maggiore potere contrattuale o addirittura maggiori informazioni rende a questo punto meno lecito difendere il valore del contratto quale legge. Il ragionamento è molto semplice: il contratto ha forza di legge tra le parti nella misura in cui è espressione della comune volontà "condivisa" tra le parti, nel momento stesso in cui una delle due volontà dovesse prevalere sull'altra, ecco che il vincolo contrattuale viene a perdere valore e può essere decostruito, messo nella disponibilità delle parti, non è più indistruttibile.

Questo, che potrebbe sembrare un dato pratico, e una conseguenza della necessità del legislatore di tutelare determinate categorie di contraenti deboli, in realtà è un problema piuttosto complesso di inquadramento sistematico dell'istituto e della sua concezione.

La determinazione di cui all'art 1372 cod. civ. di cui sopra, come confermata dal successivo periodo, secondo il quale il contratto può essere sciolto solo per "mutuo dissenso" o altre cause ammesse dalla legge, non è altro che la ripetizione di un principio proprio della tradizione giuridica europea e romanistica che è sintetizzabile nel brocardo "*pacta sunt servanda*". Detto principio risale ad un'esigenza morale ancor prima che giuridica ed è connatura alla mentalità stessa e alla concezione europea del vincolo contrattuale. Il vincolo trascende l'essenza stessa del contratto: è il contratto. Se vogliamo porre nel nulla il contratto dobbiamo negare l'esistenza del vincolo: il contratto dunque si scioglie se la volontà è viziata, se vi è un vizio genetico dell'accordo (rescissione), se vi è un vizio successivo (risoluzione) o se la volontà viene revocata da espressione di volontà uguale e contraria (mutuo dissenso), ma mai perché viene data la possibilità ad una delle parti di mettere in discussione l'assetto sancito e statuito nel "vincolo".

Questa idea si scontra nettamente con la visione del contratto che si è maturata all'interno degli ordinamenti di *common law*, una visione che ispirata dalle prime riflessioni di Oliver W. Holmes a fine ottocento è stata confermata dalle riflessioni in materia di analisi economica del diritto che sono state illustrate nel precedente paragrafo e che si incentrano sull'*efficient breach*. Semplicemente il fulcro del contratto e il suo fondamento non sono più da individuarsi nella necessità dell'adempimento reso necessario dal patto (*pacta sunt servanda*), ma nel potere dato ai contraenti di sce-

gliere tra la convenienza economica dell'adempimento o dell'eventuale inadempimento. Di fronte insomma alla necessità di produrre una efficiente allocazione delle risorse si perde la centralità del dogma del contratto, venendo sostituita dalla possibilità anche di distruggere il vincolo se economicamente conveniente.

Questa deriva concettuale, in grado di ribaltare anni di radicate convinzioni in materia di contratto, è quella che di fatto si verifica quando a tutela di categorie economicamente deboli, quali ad esempio il consumatore, il legislatore predispone rimedi quali il recesso di pentimento. Di fatto diviene indifferente per il contraente adoperare i tradizionali rimedi per lo scioglimento del contratto piuttosto che utilizzare il potere, concretizzato nel diritto potestativo di recesso libero, di disfarsi del vincolo stipulato: anzi adoperare il nuovo rimedio si rivela ben più vantaggioso, in quanto consente di realizzare il risultato senza necessario passaggio davanti ad una corte con risparmio in termini di oneri della prova. A livello concettuale però si crea il vuoto totale: la figura contrattuale perde la sua sacralità e viene posta alla *mercé* di una sola parte, per quanto definibile “debole” e degna di tutela. Insomma la contiguità fra tutela per vincolo e tutela per risarcimento portano ad una necessaria sdrammatizzazione non solo dell'indagine relativa alla formazione del contratto, ma anche del valore stesso del vincolo. Nel nuovo contratto inteso “all'americana”, il vincolo contrattuale non è più sacro sigillo della volontà delle parti, ma solo il metro di calcolo per la regolazione in moneta del rapporto tra le parti.

A questo punto che il contratto sia valido o invalido, formato o non formato, efficace o inefficace, persistente o risolto, non è più problema essenziale nella risoluzione delle dispute in materia contrattuale, ma rileva solo al fine di valutare se una parte deve risarcire del denaro all'altra e in che misura.

Per questa ragione, in seguito all'introduzione nel nostro ordinamento di una legislazione consumeristica, si è parlato con un termine piuttosto evocativo di “crisi del contratto”. Una crisi, quella summenzionata, che non è da intendersi come abbandono dell'istituto quale strumento principe della determinazione degli assetti economici e patrimoniali tra privati, ma, come già detto prima, una crisi di inquadramento concettuale.

Nell'ambito del diritto civile italiano, in particolare, laddove è stato necessario recepire numerose direttive comunitarie, si è creata una sorta di doppio binario. Da un la-

to abbiamo la disciplina del contratto in generale basata sul principio della piena vincolatività del contratto. E' un sistema certo basato su categorie distinte e definite anche in materia di patologia: nullità per vizi gravi del contratto che comporta l'inesistenza *ex tunc* del vincolo, annullabilità per vizi meno gravi, recesso e rescissione in caso di vizi genetici o sopravvenuti.

Dall'altro la disciplina dei cosiddetti contratti con il consumatore che in realtà riguardano alcune possibilità di asimmetria tra i contraenti (quindi non necessariamente un rapporto produttore consumatore). Tra le particolarità di questo sistema abbiamo innanzitutto l'estensione della invalidità a nuove ipotesi, individuate a difesa degli interessi dei contraenti deboli, che rendono il contratto significativamente più vulnerabile rispetto al contratto cosiddetto di diritto comune: queste invalidità tuttavia hanno un carattere assolutamente speciale perché sono spesso poste nella disponibilità di solo una delle parti contrattuali, ovvero sono soggette a decadenze e termini spesso anche brevi, quindi non sono tali da mettere in discussione il vincolo contrattuale, non lo annullano, ma lo "relativizzano". Il rimedio principe invece della disciplina consumeristica è il recesso di pentimento.

Il riconoscimento legale dello *ius poenitendi* è una delle introduzioni più significative nell'ambito del cosiddetto "nuovo contratto". Inizialmente veniva riconosciuto esclusivamente nelle ipotesi in cui la negoziazione subiva delle limitazioni fisico-tecniche dovute alla natura dell'affare, come ad esempio nel caso dei contratti a distanza, o negoziati fuori dai locali commerciali. In sostanza si agevola la possibilità del contraente debole di uscire dall'assetto contrattuale senza dover esperire un passaggio da una corte con relativi costi della prova e di difesa.

Questa idea di una sorta di immediata autotutela è arrivata ad estendersi ad ogni forma di acquisto potremmo dire "pericoloso" cioè laddove la serietà dell'investimento e/o la rischiosità in sé dell'affare è indice non di una normale alea economica, ma delle asimmetrie informative ed economiche tra i contraenti. Questo sistema adottato, per quanto perfettamente garantista e sicuramente di indubbia immediata efficacia comporta allo stesso tempo un grave scardinamento della sistematica del contratto di diritto comune.

Nel momento di stesura del nostro codice, il legislatore, nella impossibilità di poter introdurre una norma che potesse disciplinare l'abuso del diritto, la cui formulazione

sarebbe stata troppo generica e facile preda di interpretazioni scorrette, si limitò a delinearne la disciplina in un caso specifico in materia di diritti reali (le immissioni), e di prevedere in materia contrattuale la buona fede nelle esecuzioni del contratto. La buona fede in materia contrattuale si è dunque atteggiata come limite generale finalizzato a garantire facili abusi dei contraenti nell'esercizio delle prerogative che vengono loro riconosciute dalla legge con la conseguenza di ottenere comportamenti teoricamente leciti e dunque legalmente non perseguibili, ma di fatto nocivi all'assetto contrattuale complessivo. In un certo senso non si riesce a capire come il principio di buona fede possa conciliarsi con la previsione di un recesso *ad nutum*, per il cui esercizio non è prevista alcuna giusta causa, ma è lasciato al mero arbitrio della parte tutelata. C'è di più. Per chi sostiene che l'introduzione di queste tutele altera significativamente la struttura del contratto, si potrebbe dire che il recesso di pentimento arrivi a inficiare la causa stessa del contratto. Qualora infatti si consente ad uno dei contraenti di poter mettere fine all'affare pattuito per mero capriccio viene a mettersi in discussione lo stesso interesse a contrarre, dunque la causa, laddove ben potrebbe il contraente debole, conscio delle prerogative lui riconosciute dalla legge, stipulare per mero capriccio, per visionare il bene ad esempio, senza alcun vero e proprio proposito di conclusione definitiva dell'operazione dedotta in contratto.

Elemento ancora più significativo è che attraverso siffatti rimedi si lascia al contraente stesso il sindacato di validità del contratto da lui stipulato anche dopo la conclusione, estendendo di fatto i suoi poteri. E' evidente infatti che è insindacabile, nella stesura originaria del codice, che in fase precontrattuale, ogni valutazione dell'alea economica relativa al contratto è di esclusiva determinazione delle parti, nell'ambito dell'espressione della loro autonomia. Secondo la formulazione tradizionale, una volta concluso il contratto solo il giudice (in linea generale perché le parti possono preventivamente prevedere rimedi in caso di patologia attivabili in via di autotutela) qualora si possa ravvisare uno squilibrio sopravvenuto o originario. Sono evidentemente queste delle ipotesi legate alla patologia del contratto.

Con la previsione del recesso di pentimento invece, si lascia alle parti, *rectius*, ad una delle parti la possibilità di determinare la sorte del contratto anche dopo la sua conclusione: scelta questa sicuramente non incoerente con il sistema in quanto, nella fase contrattuale l'intervento del giudice è legato a situazioni patologiche, mentre in tali

casi si lascia spazio all'autonomia privata in quanto lo squilibrio eventualmente conaturato a queste fattispecie è fisiologico.

Il contratto insomma nella sua crisi ha sostanzialmente una crisi di "identità": muta forma e valore a seconda del suo oggetto, si modella sulla base delle esigenze della prassi e del mercato e ciò grazie alla previsione e al disegno non dell'autonomia dei privati, ma dell'integrazione del legislatore.

Pur non volendo dare alcun giudizio in questa sede, pienamente convinti che la trasfigurazione che sta subendo l'istituto sia dovuta alla normale evoluzione della fattispecie al passo con la società, non vi è dubbio che l'operatore tradizionale del diritto si sente piuttosto spaesato di fronte allo sfilacciamento, indebolimento e relativizzazione dello strumento principe della negoziazione e dell'autonomia privata.

Questo smarrimento è l'unico prezzo che occorre pagare di fronte ad una garanzia di maggiore tutela dei soggetti privati? Purtroppo riteniamo di no.

Come già detto nell'incipit di questo capitolo, il nostro sistema giuridico, vantando secolare tradizione, si rivela anche piuttosto collaudato. L'idea di una sacralità del contratto, "avente forza di legge", non è fine a sé stessa: è legata alla necessità di garantire a chi contrae l'affidamento in quanto ha pattuito e dunque incentivarlo nell'investimento, perché nella consapevolezza che l'assetto da lui disegnato è intangibile si costituisce la garanzia che probabilmente otterrà il ritorno economico che ha costituito la causa e la ragione ultima del suo negoziare.

Da un punto di vista dell'analisi economica dunque, la fissazione del principio di intangibilità del contratto e la sua tutela positiva si rivelano indice di allocazione certa delle risorse e, come detto nei paragrafi precedenti, questo comporta nei fatti una sicura efficienza economica.

Non è vero dunque in astratto che il "nuovo contratto" di cui il contratto con il consumatore è stato scelto come paradigma sia più efficiente del contratto tradizionalmente inteso. Semplicemente si tratta di due modelli differenti, uno già formato, l'altro in via di formazione, che camminano su due diversi binari.

Il problema materiale è che, nel momento del *drafting* legislativo, si dovrebbe richiedere al legislatore maggiore attenzione, qualora si voglia ottenere positivi risultati in materia di efficienza economica. Contratto tradizionale e nuovo contratto sono modelli che trovano efficienza nella applicazione pedissequa delle relative discipline.

Una commistione dei rimedi e delle tutele può essere effettuata, per esempio come suggerito dell'*optional law*, con risultati sicuramente apprezzabili ma a fronte dell'impegno di un legislatore colto e informato quantomeno dei fondamenti dell'analisi economica del diritto.

Quello che invece accade nella realtà, almeno del nostro ordinamento è che, le due discipline, contratto tradizionale e nuovo contratto, vengono a sovrapporsi a causa soprattutto della fonte spesso comunitaria della disciplina consumeristica e della ricezione distratta da parte del legislatore italiano, con la conseguenza che le tutele vengono a duplicarsi in un sistema che risulta incoerente e soprattutto altamente inefficiente. Quanto sostenuto si evidenzia in particolar modo proprio nella disciplina italiana della multiproprietà.

4.4 La disciplina italiana della multiproprietà: un'occasione mancata per il legislatore

Quando il legislatore italiano è stato richiamato dalla normativa comunitaria, ma soprattutto dalle necessità dettate dalla prassi commerciale a disciplinare positivamente la multiproprietà come autonomo istituto ha manifestato sicuramente un certo attaccamento alla tradizione e soprattutto scarsa capacità di innovare e di analizzare criticamente i problemi e le nuove realtà.

La tradizione di *civil law*, che come già detto dogmatizza una visione dell'ordinamento come sistema completo, privo di lacune, utilizza un approccio alle nuove problematiche assolutamente formalistico e non tendente ad una visione globale dei problemi. Il tecnico tradizionale del diritto ha come unico strumento il diritto positivo e da gli strumenti ad esso appartenenti e dalle teorie da esso scaturenti deve estrapolare, senza fare riferimento ad altre scienze o valutazioni, la soluzione al problema che sicuramente si rivelerà coerente, da un punto di vista logico data la completezza del sistema. E' da discutere se sia anche efficiente.

Difatti non è raro che, grazie all'applicazione ferrea della logica, può accadere che in detti sistemi, senza che ciò costituisca scandalo, possono coesistere istituti molto differenti fra di loro e nascenti da differenti principi che garantiscono sicuramente la

coerenza interna al sistema, cioè quella legale. La soluzione proposta è l'unica possibile, è la verità logica.

In questa ricostruzione si ignora che il legislatore è espressione di uno Stato il quale deve avere anche una missione sociale importante.

L'operatore giuridico critico o *Policymaker* è invece colui il quale affronta le problematiche attraverso una "visione globale" della quale fanno parte non solo le regole codificate ma anche alcuni principi generali, in numero non elevato, che descrivono gli ideali astratti da favorire. La "visione globale" assolve il compito di definire una gamma di canoni attraverso i quali determinare il contenuto delle regole legali e valutarne l'efficienza. Questi canoni non sono da ricercarsi in una visione morale della realtà, ma anche in una ricostruzione più materiale riconducibile all'efficienza di Posner o l'utilità di Bentham, o ai principi delineati dal teorema di Coase: non importa a quale schema si faccia riferimento, bensì interessa la capacità di ricomprendere nell'analisi dei temi legali, una serie di principi astratti e generali che ne sono estranei. Mirando ad una società fondamentalmente giusta, secondo lo schema che si è proposto il *Policymaker* non si limita alla realizzazione delle norme in ossequio alle esistenti istituzioni, ma attua le norme in relazione alle esigenze rese necessarie dagli standard fissati.

Il rischio che si può verificare nell'operare del *Policymaker* è che esso, rispondendo ad una visione troppo personalistica, azzardi una visione genuinamente personale e dunque priva di obiettività. Ma se il *Policymaker* fa riferimento ad una visione basata sulle regole di efficienza delineate da una scienza quale l'analisi economica del diritto, ecco che si unisce alla razionalità dell'interpretazione sistematica del diritto, che garantisce imparzialità e coerenza, ma non effettività dell'azione legislativa, una visione globale su basi scientifiche che garantisce maggiore efficienza di sistema.

Il legislatore italiano, in parte per la antica genesi del nostro ordinamento, in parte per scarsa propensione alla visione globale come sopra indicata, in rarissimi casi si può definire *Policymaker*, anzi, proprio in relazione alla fattispecie in oggetto si è rivelato assolutamente confuso e smarrito nelle soluzioni adottare e soprattutto nella valutazione delle conseguenze che queste potevano comportare anche ai fini dell'efficiente allocazione delle risorse.

Nel capitolo successivo si analizzerà come il legislatore italiano ha effettuato nella ricezione delle direttive comunitarie delle scelte insufficienti non solo ad essere valutato quale arbitro nella scelta delle tutele, cioè un vero e proprio *policymaker*, ma addirittura incoerenti con il sistema vigente di diritto, tali da consentire una valutazione scadente anche come operatore giuridico sistematico e non critico.

CAPITOLO QUINTO

EFFICIENZA ECONOMICA E SCELTE DEL LEGISLATORE ITALIANO IN MATERIA: ALCUNE PROSPETTIVE

5.1 Il legislatore italiano alla prova del *drafting*

Nel capitolo precedente abbiamo analizzato innanzitutto quali sono le peculiarità dell'ordinamento italiano in materia di rimedi, successivamente si è schematizzato come l'analisi economica del diritto analizza la materia dei rimedi in relazione proprio al sistema civilistico, prospettando anche un sistema modulare di tutele che non innova le soluzioni già presenti nel codice in nome dell'efficienza, anzi propone uno schema graduale di tutele che si è già evidenziato nella tradizione romanistica e in alcuni antichi istituti. Al termine del capitolo si è analizzato come l'introduzione di rimedi necessari per garantire nuove prassi commerciali, effettuata in maniera meramente logico-giuridica, ma senza una visione di insieme delle conseguenze socio-economiche delle novelle, ha prodotto quella che viene definita la crisi del contratto, intesa dal punto di vista concettuale.

In ambito di multiproprietà nello specifico, come già visto nei primi capitoli del presente lavoro, il legislatore ha dovuto recepire indicazioni normative dell'Unione Europea finalizzate a disciplinare questo nuovo istituto.

Sostanzialmente, per come evidenziato prima, è possibile sintetizzare gli obiettivi del legislatore comunitario in tre punti essenziali: la necessità di garantire una corretta informazione dell'acquirente di multiproprietà, la necessità di consentire allo stesso una possibilità di autotutela, in caso di affare poco conveniente o poco trasparente, attraverso l'esercizio del diritto di recesso, una garanzia di natura economica nella fase di esecuzione del contratto.

Con riferimento al primo punto, è evidente che contratti come quello in esame, aventi ad oggetto un diritto di per sé di natura controversa, e un oggetto mediato spesso collocato in luoghi non immediatamente accessibili all'acquirente, sono un esempio palese di asimmetria informativa, da intendersi proprio come sbilanciamento di informazioni tra le parti di uno scambio. Le asimmetrie informative sono indicate dagli economisti in genere quali una delle principali cause di fallimento del mercato in quanto l'imperfezione nella diffusione delle notizie si ripercuote sullo scambio volontario così da rendere meno agevole o addirittura impossibile il raggiungimento dell'ottimo sociale. Il correttivo a queste asimmetrie viene individuato sempre nell'intervento regolatore del legislatore che deve, attraverso delle scelte normative, individuare soluzioni idonee ed appropriate a ristabilire gli equilibri contrattuali a livello di informazioni, al fine di consentire una negoziazione consapevole a entrambe le parti in gioco nel contratto.

Il legislatore comunitario, al pari di quello americano, ha optato per l'introduzione di specifici obblighi di *disclosure* al fine di mettere a disposizione dell'acquirente notizie rilevanti inerenti innanzitutto alla portata dell'affare complessivamente inteso, e in secondo luogo, alle caratteristiche del bene oggetto della cessione.

Ciò che differisce è la soluzione del legislatore comunitario relativamente ai rimedi proposti per rendere effettivi questi obblighi di *disclosure* in quanto laddove il legislatore statunitense, attraverso lo strumento degli *statutes* ha optato per il rimedio della nullità relativa rilevabile dal solo consumatore in caso di mancata prestazione delle informazioni, quindi per un diritto imprescrittibile di porre fine al contratto anche se nella disponibilità di una sola delle parti, la direttiva europea suggerisce il diritto di recesso, il quale comporta, in caso di mancato esercizio nei termini previsti dalla legge, che il contratto "viziato" perché mancante di informazioni si consolidi e sia perfettamente valido ed efficace.

Le conseguenze non sono di poco conto se sosteniamo che le omesse informazioni o la loro incompletezza possono essere causa di alterazioni del processo di formazione del contratto che si ripercuotono in senso assolutamente negativo sulla presunzione del miglioramento sociale che discende dal mero compimento del programma contrattuale. A prima vista infatti appare che la soluzione adottata dal legislatore statunitense sia quella economicamente più efficiente.

L'inefficienza nel sistema nostrano infatti deriva da due fattori essenziali: la scarsa propensione al rischio dell'acquirente, e la sua difficoltà nel reperire le informazioni. In caso di previsione del diritto di recesso infatti, qualora il venditore ometta di fornire le informazioni necessarie, due sono essenzialmente le ipotesi che si possono realizzare: o l'acquirente ritiene che il costo dell'acquisizione dell'informazione è superiore al beneficio che potrebbe ricavare dall'essere informato, e in tal caso recede, oppure in caso contrario, al fine di mantenere in essere il vincolo contrattuale assume in proprio le spese per l'ottenimento delle richieste informazioni.

Per la scarsa propensione al rischio, e per la difficoltà di valutare l'effettivo costo dell'ottenimento delle informazioni, l'acquirente sarà tendenzialmente predisposto a rinunciare al contratto esercitando il diritto di recesso: così però eviterà *a priori* che si produca nell'ordinamento quel miglioramento, o meglio, quell'evoluzione economico sociale derivante dallo scambio concordato.

Non solo: ma anche qualora l'acquirente scelga razionalmente, con l'intenzione di onorare il vincolo di raccogliere in proprio le informazioni, la soluzione manifesta la propria inefficienza. Infatti la valutazione dell'acquirente di poter reperire le informazioni ad un costo inferiore al beneficio che gli può derivare dalla piena attuazione del contratto si scontra con la sua intrinseca posizione di debolezza nei confronti del venditore, che è un operatore economico, esperto del settore e in alcuni casi unico depositario di informazioni di difficile reperimento da parte di un soggetto privato e privo delle conoscenze tecniche idonee non solo ad accedere, ma anche a comprendere le informazioni ottenute.

Il sistema statunitense da questo punto di vista, sanzionando la mancanza di informazioni con la nullità relativa, ottiene lo stesso risultato pratico: mette il contratto nella disponibilità e nella valutazione della parte debole portando al replicarsi dei ragionamenti sopra effettuati, ma con una significativa differenza che comporta anche dei vantaggi in termini di efficienza economica. Un contratto nullo è un contratto che per l'ordinamento non esiste: dunque se si opta per la nullità non è da sostenere alcun costo relativo al recesso che invece si verificherebbe nel nostro sistema. In realtà anche questo è un ragionamento che nella pratica viene smentito dal fatto che, in alcune realtà come quella italiana, l'alto costo dell'accesso alla giustizia per far eventualmente dichiarare nullo il contratto spesso potrebbe superare i costi, a volte relativa-

mente ridotti, di esercizio del recesso. Quello che invece è più significativo osservare è che è a livello di inquadramento che la soluzione statunitense si rivela più efficiente perché sancendo la nullità e l'inesistenza del contratto, evita che l'ordinamento subisca il costo dell'esistenza di un accordo viziato che potrebbe avere valore vincolante, laddove invece nel sistema nostrano, qualora non si eserciti il recesso, per esempio per scarsa consapevolezza del legislatore delle proprie prerogative, il contratto resta in piedi con tutti gli effetti discorsivi che possono derivare dalla sua claudicante esistenza. Sulla scelta dell'introduzione del diritto di recesso, quale rimedio che pone il contratto praticamente nella disponibilità di una sola parte, si è già detto molto. Quello che preme in particolar modo sottolineare in questa è che scegliere il recesso come forma di garanzia per il consumatore non crea problemi di inquadramento logico, perché destruttura il contratto, crea più che altro problemi di efficienza economica.

Apparentemente, e per questo è stato scelto dal legislatore razionale, ma non *Policy-maker* inteso secondo la definizione data nel capitolo precedente, è il rimedio più immediato. Il consumatore infatti non deve effettuare alcun ricorso alla corte, alcuna valutazione di carattere tecnico per ritenere che è stato materialmente raggirato nella conclusione del contratto e può esercitare il suo diritto di *exit*. Logicamente un diritto pattuito entro ragionevoli limiti di tempo, pena andare a incidere in maniera ancora più pesante sulla serietà dell'impegno assunto e dunque ad inficiare la causa stessa del contratto. Tuttavia non si valutano bene i costi che comporta una siffatta scelta. In primo luogo a livello del venditore. Costui infatti sa che nel momento in cui va a collocare il bene sul mercato e trova l'acquirente, comunque il suo contratto, sebbene concluso secondo i crismi del nostro ordinamento non è un contratto definitivo: in concreto non può contare sul guadagno ottenuto. D'altronde è razionalmente impossibile confidare sull'esecuzione di un contratto la cui esistenza è posta nella disponibilità libera della controparte che può recedere *ad nutum*. Un contratto così stipulato ha meno valore di un preliminare: nel preliminare quanto meno si verifica un vero e proprio impegno alla stipulazione del definitivo, un'aspettativa delle parti contraenti che trova ragion di esistere anche nella scelta del rimedio dell'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 cod. civ. Il contratto preliminare insomma per come strutturato nel nostro ordinamento manifesta in termini pratici l'efficienza della sua funzione prenotativa. Ma il contratto sottoposto al diritto di recesso *ad nutum* in realtà non as-

solve neppure a questa funzione, perché essendo l'esercizio del recesso slegato da qualsiasi valutazione sulla sua causa e non essendo preordinato a principi di buona fede nel suo esercizio di presta eventualmente anche a facili abusi, e non consente in questo ultimo caso, nessun rimedio al venditore di ottenere l'assetto contrattuale che vede immotivatamente sciogliersi, per altra via quale quella giudiziale. In poche parole il venditore non può confidare nel contratto stipulato.

Questa mancanza di "fiducia" nel contratto ha un costo: la dimostrazione pratica ce la conferma la figura dei contratti ad effetti reali differiti, pensiamo ad esempio la vendita di una cosa futura. Il maggior rischio che una delle due parti assume relativamente alla effettività della operazione giuridica effettuata si paga. Non è questa la sede per effettuare calcoli di quanto possa incidere questo aspetto materialmente nel sistema degli affari, ma sicuramente la scelta del legislatore di optare per il sistema del recesso, apparentemente genera benefici nell'acquirente, lo predispone serenamente all'acquisto facendolo sentire tutelato, ma nel contempo gli accolla di fatto un maggior costo dettato appunto da questa discutibile scelta.

Ancor più grave il fatto che, essendo impossibile versare somme prima che sia scaduto il periodo per l'esercizio del diritto di recesso, il venditore non può eventualmente sfruttare queste per compensare i maggiori costi derivanti dal rischio di vedere la propria negoziazione cadere nel nulla.

Proprio con riferimento agli acconti, per evitare che l'assetto contrattuale sia definitivo negli effetti prima che si sia esaurito il periodo per esercitare il recesso, si impone il divieto di versare degli acconti prima di questo momento. In effetti questo accorgimento, legato all'esercizio del diritto di recesso, ci sembra confermare quanto sostenuto prima: il contratto sottoposto a queste tutele diventa non più un contratto definitivo, ma quasi un preliminare, dove le parti si obbligano ad un rapporto che avrà efficacia solo dopo questo periodo che gli Inglesi chiamano *cooling-off*, ma che secondo le categorie del nostro diritto viene a definirsi aspettativa. L'aspettativa tuttavia è comunemente definita un diritto al diritto: in pratica il contratto così realizzato non creerebbe nessun obbligo diretto, ma solo un diritto alla successiva realizzazione del contratto.

Anche a livello della costruzione di questo rimedio di evidenziano le debolezze delle soluzioni adottate.

Nell'ambito dell'esperienza statunitense, che è quella che sicuramente ha maturato più esperienza in materia di multiproprietà, le eventuali somme previste a titolo di acconto vengono consegnate a una figura definita *escrow agent* il quale all'esaurirsi del periodo previsto per l'esercizio del diritto di recesso ha l'obbligo di restituire queste somme all'acquirente, qualora questo abbia deciso di avvalersi del proprio diritto potestativo di recesso, oppure al venditore, qualora invece il recesso non sia stato esercitato e l'acquisto si sia consolidato in maniera definitiva. Nel sistema europeo come poi recepito nella disciplina italiana invece, le somme restano nella titolarità dell'acquirente il quale potrà versarle solo quando l'acquisto si sarà definitivamente consolidato.

Ad una prima analisi dell'efficienza economica di queste due differenti soluzioni potrebbe apparire che la soluzione economicamente più efficiente sia quella nostrana in quanto l'intervento di un altro soggetto nella figura dell'*escrow agent* dovrebbe comportare l'introduzione di un ulteriore costo fisso.

Per meglio chiarire quanto si è osservato si immagini che un acquirente manifesti l'intenzione di recedere dal contratto con il quale ha acquistato un periodo dal costo di 100, poiché ritiene di avere concluso un affare svantaggioso, ed il venditore valuta in 70 i costi di scioglimento del contratto da intendersi anche come costi della necessità di procacciare un nuovo affare: in questo caso vi è un margine, paretianamente efficiente entro cui l'acquirente acquisterà comunque il periodo non apprezzato. La collocazione dei contraenti oltre la loro curva di indifferenza comporterebbe una crescita del benessere sociale da ravvisarsi nell'eccedenza di 50 rispetto all'allocazione delle risorse anteriormente al componimento.

Nel caso di partecipazione al contratto anche di un *escrow agent* ci sarebbe un mutamento della situazione dovuto al costo da prevedere se il suo compenso. Se ipotizziamo che questo compenso sia pari a 10, si ridurrebbe lo spazio per la soluzione negoziata efficiente. L'eccedenza infatti, riprendendo l'esempio precedente, sarebbe pari a 40 e ridurrebbe la possibilità di equilibrio efficiente nell'allocazione delle risorse. Si potrebbe addirittura arrivare ad immaginare la sparizione di questo equilibrio qualora il surplus contrattuale fosse uguale o inferiore al costo fisso dell'*escrow agent*. In termini di efficienza paretiana, dato l'esempio sopra riportato, l'intro-

duzione di una tale figura come avviene nel sistema statunitense è assolutamente controproducente.

Se però analizziamo il momento di patologia del contratto, cioè il caso di inadempimento del venditore, le conclusioni sopra riportate potrebbero drasticamente mutare. In caso di inadempimento infatti è possibile, in entrambi gli ordinamenti, sommare alle tutele specifiche della fattispecie, quelle proprie della disciplina contrattuale che sono in sintesi l'azione di adempimento o l'azione di risoluzione e eventualmente accompagnate dal risarcimento del danno.

Entrambi i rimedi, pur essendo delle scelte opposte, sono indifferenti da un punto di vista economico qualora i costi transattivi sono pari allo zero: in questo caso o che l'acquirente preferisca agire per lo scioglimento del contratto e il risarcimento del danno o invece opti per l'esecuzione in forma specifica, l'efficienza nell'allocazione delle risorse risulta invariata.

Qualora invece i costi transattivi dovessero essere positivi e di fronte a una circostanza che rende l'inadempimento più efficiente dell'attuazione del contratto, il risarcimento dei danni tenderebbe a ridurre le negoziazioni e dunque i costi transattivi rispetto alla tutela specifica. Di pari passo però anche la tutela specifica semplificherebbe le negoziazioni, anch'essa abbattendo i costi transattivi.

Il quadro dell'efficienza economica assume contorni ancora differenti se si prende in considerazione la necessità del legislatore di prevedere precise garanzie economiche per la fase di esecuzione del contratto. Sia infatti nel precedente indirizzo comunitario che nella recente novella, è previsto, per tutti i venditori che siano imprenditori individuali o non abbiano una struttura economica (*ergo* il capitale sociale) tale da garantire *prima facie* una certa solidità economica, di prestare una fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia della corretta esecuzione del contratto.

Una previsione del genere si rivela logicamente (sempre ricollegandoci al tipo di approccio meramente logico consequenziale del nostro legislatore nella predisposizione dei rimedi) idonea a garantire l'effettività del rimedio risarcitorio, perché di fatto garantisce, in caso di inadempimento, l'esistenza di una provvista necessaria a farvi fronte.

La prestazione di una fidejussione o di una polizza assicurativa è operazione spesso parecchio costosa, i cui oneri vengono posti dal legislatore a carico del venditore,

considerato che egli è il soggetto forte della contrattazione e colui che è in grado, per ragione organizzative, di meglio sopportare e ammortizzare il costo relativo alla prestazione di questa garanzia. E' dimostrabile che, quando previsto, e in caso di costi transattivi positivi, il rimedio dell'obbligo di fidejussione non consente una efficiente allocazione delle risorse. Infatti, in presenza delle condizioni del teorema di Coase, l'impiego di una garanzia non sembra comportare inefficienze. Poniamo che il venditore attribuisca al bene in oggetto un valore di 50 e che l'acquirente attribuisca al medesimo un valore di 100. Dopo la contrattazione il bene viene trasferito per la somma di 80, con un *surplus* di 50 di cui 30 al venditore e 20 all'acquirente. Qualora secondo questo schema il venditore si rivelasse inadempiente, l'acquirente potrebbe rivalersi sul fideiussore per ottenere risarcimento dei danni subiti oltre le somme versate, oppure rivalersi direttamente sul venditore, mantenendosi in entrambi i casi il *surplus* di 50, senza una sua redistribuzione tra venditore e acquirente. Se ipotizziamo che i danni per l'inadempimento siano tali da collocare l'acquirente nella posizione in cui si sarebbe trovato se il venditore avesse adempiuto, qualora il primo escutesse la garanzia, otterrà dal fideiussore, oltre la restituzione di quanto già versato, la somma di 20 pari alla differenza tra il valore attribuito al bene, cioè 100, e il suo prezzo di acquisto, cioè 80, un *surplus* che otterrebbe comunque chiedendo i danni al venditore. Anche per quanto riguarda il guadagno sperato dal venditore, se dovesse ripetere il prezzo ricevuto maggiorato dei danni, verserebbe comunque 20 con un *surplus* di 30, situazione che non cambierebbe qualora a pagare fosse il fidejussore che successivamente agisse in regresso nei suoi confronti.

In presenza di costi transattivi positivi, quali il costo della stipulazione del contratto, le spese legali per le azioni giudiziarie e le spese di escussione della fidejussione il ragionamento sopra evidenziato cambia. Poniamo che alle tre voci sopra citate si dia valore di 10, 15 e 5.

Qualora il venditore non intenda risarcire i danni dovuti al suo inadempimento, e dunque intervenga il suo fidejussore, questo intervento comporta costi complessivi pari alla somma di tutte le voci sopra citate, essendo sicuramente presenti sia i costi della stipulazione, che le spese legali, che le ulteriori spese di escussione. Dunque il costo di 30 andrebbe a decurtarsi dal *surplus* di 50, producendo un *surplus* netto di solo 20. Qualora fosse invece il venditore inadempiente ad onorare il risarcimento

del danno, di potrebbe ridurre i costi dell'ammontare necessario all'escussione della fideiussione, con un costo complessivo di 25 e un maggior *surplus* di 5.

Da questi elementari esempi possiamo ben chiarire che la presenza di una garanzia accessoria riduce il *surplus* netto che i contraenti possono distribuirsi e quindi produce una allocazione economica delle risorse meno efficiente.

Da questo punto di vista, ancora una volta si può dimostrare l'inefficacia del nostro sistema rispetto a quello delineato nell'esperienza statunitense, richiamando anche la figura prima citata dell'*escrow agent* che, come detto, appare comportare maggiori costi e dunque minore efficienza, ma nei fatti è dimostrato che non è così.

L'*escrow agent* opera come un fiduciario che trattiene le somme oggetto della transazione effettuata riservandosi di consegnarle al dante causa qualora sia adempiente, o all'avente causa che le ha versate in caso contrario di inadempimento.

Il suo ruolo annulla di fatto la necessità di una polizza fidejussoria.

Se riportiamo l'esempio di cui sopra a questa esperienza otteniamo le seguenti risultanze. In caso di assenza di costi transattivi, nulla cambia rispetto all'analoga ipotesi in presenza di una garanzia fideiussoria, cioè di fatto rimane immutato anche in caso di inadempimento la distribuzione del *surplus*.

Diversa la situazione in caso di presenza di costi transattivi. Ipotizziamo la presenza sempre dei costi di stipulazione pari a 10 e le spese pari a 15 mentre fissiamo il costo dell'ufficio dell'*escrow agent* indicandolo con la variabile r . Qualora si verifichi l'*escrow* i costi transattivi solo pari a $25+r$, dunque dato il surplus di 50, il *surplus* netto dedotti i costi sarà pari a $50-(25+r)$ cioè $25-r$.

Confrontando questo dato con quello sopra ottenuto in caso di presenza di polizza fideiussoria ci rendiamo conto come la maggiore o minore efficienza economica del modello prospettato dipenda dal valore attribuito alla variabile r , cioè al costo dell'*escrow agent*.

Se dovessimo replicare un modello del genere nell'esperienza civilistica nostrana, non sarebbe difficile rendersi conto di come il modello della polizza fidejussoria obbligatoria sia sicuramente meno vantaggioso di un modello come quello dell'*escrow agent*.

Peraltro il nostro ordinamento nel caso specifico è dotato di idonee figure a svolgere questo compito. Pensiamo al ruolo del Notaio, che oltre ad essere preposto alla stipu-

lazione del contratto di trasferimento del bene, che è uno dei principali costi di transazione, tra i compiti connessi a tale attività ha anche quello di poter essere depositario per conto delle parti di alcune somme, da lui custodite e annotate nell'apposito registro somme e valori di cui è dotato.

Bene, mentre in caso di fidejussione, l'acquirente deve sostenere i costi della stipulazione del relativo contratto, che seppur materialmente affrontati dal venditore saranno fatti ricadere sul costo finale del bene venduto, il costo degli interessi, per la stessa ragione di cui sopra e il costo, stavolta diretto, della escussione, nel caso in cui ci si rivolga al professionista il costo è annullato completamente perché ricompreso completamente nei costi relativi al trasferimento del bene. Una soluzione del genere, come evidenzieremo meglio nella successiva parte della trattazione comporterebbe insomma una variabile r pari allo 0, garantendo un *surplus* netto superiore.

5.1.2 La scelta del legislatore italiano nell'inquadramento: una scelta efficiente?

Quando il legislatore italiano si è trovato a dover recepire la prima direttiva comunitaria in materia, come abbiamo indicato nei capitoli precedenti, si è spinto un po' oltre le indicazioni date dal legislatore comunitario: forse incentivato dal fatto che si trattava di una direttiva di armonizzazione cd. minima, ha cercato in primo luogo di risolvere uno dei problemi più annosi riguardanti l'istituto in esame cioè il suo inquadramento teorico.

La scelta effettuata di prendere una posizione netta in materia è senza dubbio apprezzabile nella misura in cui, per le riflessioni fatte in precedenza, da un punto di vista di coerenza logico sistematica, dare una definizione del diritto è preludio di una sua migliore disciplina, a livello delle garanzie e della tutela in generale dei titolari del diritto. Ma se riflettiamo bene, e lo vedremo a livello di conseguenze che questa scelta ha comportato, il legislatore italiano non si è per niente atteggiato a *policymaker* in questa formulazione: a nostro avviso infatti la premura del legislatore non è stata quella di dare una definizione del diritto per poter meglio definire i margini e l'operatività della sua titolarità al fine di garantirne una allocazione certa e dunque un risultato economicamente efficiente almeno da questo punto di vista, si è semplice-

mente comportato da operatore razionale la cui fondamentale premura era quella di dare una qualificazione positiva al diritto per evitare che si potesse obiettare la sua natura di diritto reale speciale in contrasto con il principio del *numerus clausus* di questi diritti.

Questo approccio scorretto è stato pagato in termini di efficienza economica, almeno a nostro avviso: non perché la disciplina realizzata con la prima versione del Codice del consumo sia una disciplina poco garantista, al contrario perché questa propone a nostro avviso una duplicazione delle tutele, alcune delle quali con specifici costi, che comportano, a tal punto, per l'acquirente solo un aggravio di spesa.

Il legislatore comunitario ha optato, nella sua ottica di semplificazione e unificazione delle discipline transnazionali, per l'imposizione dall'alto di specifici rimedi che abbiamo riassunto nelle preventive informazioni, nel diritto di recesso *ad nutum* e infine nella prestazione della garanzia fidejussoria.

Tali garanzie non sono esenti da costi. La predisposizione di un documento informativo è spesso un'operazione onerosa, anche se in tal caso si potrebbe osservare che essendo delle informazioni fornite dallo stesso venditore, sono nella sua materiale disponibilità e non comportano costi di ricerca delle stesse; d'altro canto si potrebbe in effetti obiettare pure che non avrebbero con questa soluzione alcuna garanzia sulla effettiva attendibilità.

Come prima accennato anche il diritto di recesso ha un costo ben determinato: il venditore non solo non può confidare sulla effettiva conclusione del contratto finché non si esaurisce il periodo previsto per l'esercizio del diritto di recesso, che nel caso in cui dovesse non aver perfettamente adempiuto ai suoi obblighi informativi (cioè anche qualora non ci fosse una specifica intenzione dolosa, ma semplicemente inesperienza nella predisposizione delle informazioni) consiste in un periodo di tempo piuttosto considerevole, ma fino alla effettiva definizione del rapporto contrattuale non può in alcun modo ricevere acconti sui quali rivalersi, *rectius*, con i quali costituire la provvista per potere portare a compimento l'affare promesso. L'esempio concreto è quello del venditore-costruttore di multiproprietà che, nelle more della decisione definitiva del compratore sul mantenere o meno il diritto già acquistato, per potere portare a termine l'opera promessa nel frattempo, non potendo disporre di acconti come invece di solito avviene in caso di contratto preliminare, dovrà ricorrere

al credito bancario con la risultante che probabilmente ne accollerà i relativi costi in interessi all'acquirente nella definizione del prezzo finale.

Ad ultimo, l'adozione dello strumento della fidejussione, di solito stipulata a prima richiesta, è uno strumento teoricamente efficacissimo ai fini delle garanzie perché consente in via diretta di avere una tutela economica, da parte di altro soggetto sicuramente solvente, in caso di insolvenza del venditore inadempiente: il problema materiale è che le fideiussioni hanno costi elevati. E' inevitabile che questi costi vengono considerati dal venditore nel prezzo finale. La domanda allora che ci si pone è sulla necessità di questa ulteriore tutela. In realtà, se pensiamo che il legislatore prevede già il diritto di recesso *ad nutum*, la tutela appare, se non nella specifica situazione dell'immobile da costruire acquistato sulla carta, per il quale adesso è stata prevista apposita disciplina a tutela proprio prevedente una garanzia fidejussoria, ultronea, potendo ben il consumatore valutare nel tempo previsto per il recesso, attraverso sue personali indagini, l'eventuale solvenza del venditore, se non l'avesse peraltro già fatto prima.

Ebbene questi i costi e le duplicazioni già nelle tutele di base.

La scelta di inquadrare la multiproprietà nell'ambito dei diritti reali ha comportato l'assoggettamento dell'istituto alla specifica disciplina prevista per il loro trasferimento che consiste in qualcosa di più della previsione in materia di forma: comporta infatti la necessità di trascrivere il diritto e, di conseguenza, la necessità di compiere l'acquisto mediante atto pubblico redatto con il ministero di un Notaio.

Il ruolo del Notaio in una siffatta fattispecie è di per sé una ulteriore garanzia. Il Notaio infatti è tenuto, per legge, a compiere tutta una serie di verifiche inerenti al trasferimento relative innanzitutto alla libertà del bene, dunque anche l'inesistenza di ipoteche o altri indici che potrebbero validare l'ipotesi di una scarsa solvibilità del venditore, verifica l'identità delle parti e le informazioni relative, è egli stesso, svolgendo un ruolo di pubblico ufficiale al di sopra delle parti, garanzia di una imparziale stesura del contenuto contrattuale, privo di clausole che possano pregiudicare una delle due parti in particolare quella debole.

L'intervento del Notaio nei contratti con il consumatore nei quali è prevista la sua competenza cambia in presenza del modificarsi del semplice accordo in una vera e propria scelta da parte dell'acquirente. Proprio nel contratto di multiproprietà

L'accordo non rappresenta più il momento conclusivo di un procedimento che impone al notaio di mettere per iscritto e in forma pubblica la comune volontà delle parti da redigersi secondo formule che rispettano l'interesse di entrambe, ma diventa un momento di scelta della disciplina applicabile e della sua modulazione.

Se ci pensiamo bene dunque l'affidamento al Notaio del negozio si rivela una garanzia sotto molteplici aspetti.

Il Notaio innanzitutto potrebbe agevolmente sostituire gli obblighi informativi previsti dalla legge: questo non solo ai fini di un risparmio di costi in quanto sarebbe tutto ricompreso nell'onorario che comunque ricade a carico del consumatore, ma anche al fine di una maggiore trasparenza, perché il Notaio essendo terzo può fornire delle informazioni oggettivamente più imparziali. Né possiamo ritenere che, qualora ci si trovi di fronte ad un documento predisposto da una delle parti il Notaio sia comunque obbligato ad un controllo della loro veridicità perché questa mansione esula dalle sue competenze.

L'informazione in sé potrebbe avere un valore aggiuntivo rispetto al ruolo del Notaio solo qualora si riflettesse sul ruolo che ha voluto attribuirgli il legislatore, in particolare quello comunitario. In questo caso l'informazione che sostituisce la trattativa nel contratto in esame non solo acquista un suo peculiare significato nel rappresentare il contenuto del contratto e costituisce parametro di riferimento per la sua corretta esecuzione, non solo adempie l'obbligo di rendere edotto il singolo consumatore della convenienza dell'operazione, ma in più determina una visibilità sul mercato del contenuto del contratto.

In questi termini la predisposizione del documento informativo, nella misura in cui diventa parte dell'oggetto del contratto potrebbe diventare esso stesso oggetto di verifica da parte del notaio, il quale compiendo le sue necessarie indagini, divenendo garante della singola operazione standardizzata diventa allo stesso momento garante di quelle successive, quasi che esso venisse a costituire un'ulteriore autorità posta dall'ordinamento a garanzia del corretto funzionamento del mercato e degli scambi. Quanto sinora detto, e sostenuto da alcuni contributi in dottrina, secondo noi è troppo: senza nulla togliere all'importanza del ruolo del Notaio, che in questo lavoro non si omette di sottolineare, addirittura affidargli un ruolo nel controllo generale del mercato è eccessivo. E questo anche al fine di evitare tautologie volte a sminuirne il

ruolo: che compito avrebbe infatti il notaio incaricato di stipulare un contratto di multiproprietà assolutamente analogo a quello già stipulato da altro collega, nell'ambito di un medesimo affare posto in essere da un medesimo imprenditore?

Il rilievo fatto in materia di informazioni ci fa riflettere pure sul ruolo del diritto di recesso. Tanto si è detto prima e tanto ancora si potrebbe dire su quanto questo istituto, che peraltro abbiamo visto è impropriamente definito recesso, riesca ad alterare il procedimento di formazione del contratto. Cos'è un contratto consensuale ad effetti reali sottoposto ad un diritto di recesso *ad nutum*? Certamente non un contratto definitivo, come dimostra il fatto che gli effetti sono differiti al momento di esaurimento del periodo di *cooling off* previsto dalla legge, certamente non un contratto preliminare dove già rileva un vero e proprio impegno a stipulare il definitivo, quindi un consenso in formazione, eventualmente coercibile tramite il rimedio della esecuzione in forma specifica ex art. 2932 cod. civ.. Tecnicamente si potrebbe definire come un contratto sottoposto alla condizione sospensiva potestativa del consenso dell'acquirente: ma la dottrina ha da sempre evidenziato che non si può dedurre in condizione che uno dei motivi relativi al contratto, certamente non la volontà di concluderlo che connota sia la causa, sia la struttura stesso del consenso che lo costituisce. Insomma il contratto come ricostruito dalla disciplina in esame è, per le categorie ordinarie, un vero e proprio mostro giuridico.

Tutto ciò si sarebbe potuto evitare, con buona pace della teoria generale e delle dottrine di base del diritto civile semplicemente considerando che, il fatto stesso che la legge pone una figura professionale imparziale quale il Notaio a garanzia della contrattazione, avrebbe potuto ampiamente sostituire il diritto di recesso. Anche perché a buona riflessione, è molto difficile che l'acquirente che si è trovato ad acquistare di fronte ad un professionista al suo servizio che, con obbligatoria diligenza professionale, ha verificato provenienza, assenza di ipoteche, validità del titolo, identità dei soggetti e quant'altro, vada poi a compiere nei successivi dieci o quattordici giorni come novellato, ulteriori indagini per le quali non avrebbe peraltro neanche la competenza tecnica.

Così configurato il recesso cd. di pentimento, escludendo l'ipotesi che su basi concrete possa esserci un pentimento dell'acquirente, diventa esclusivamente recesso "di capriccio", perché in sostanza se il consumatore recede non lo fa mai perché non si sente o non è stato sufficientemente garantito, perché è verificato nei fatti che non è così, ma solo perché non vuole più l'affare.

Tutto ciò è un vero e proprio trauma per l'allocazione delle risorse: il diritto per quattordici giorni rimane sospeso al "capriccio" dell'acquirente. Non ci si sofferma perché fatto prima sui costi di previsione di un recesso che blocca gli effetti reali del contratto: ci si limita ad osservare che, con il nobile obiettivo di tutela di un soggetto debole, in realtà gli si duplicano le tutele aumentandogli i costi, e si mette in discussione la stessa figura del contratto quale efficiente strumento di allocazione delle risorse effettuato tramite lo strumento della libera negoziazione.

Con ciò non si vuole mettere in discussione l'intento del legislatore comunitario il quale si trova a delineare queste discipline considerando ordinamenti e realtà ben diverse dalla nostra. Si critica piuttosto il legislatore interno che, operando in maniera ben diversa da un vero e proprio *policymaker*, non si è limitato a recepire meramente la disciplina comunitaria, dato per il quale avrebbe avuto la scriminante di essersi limitato a recepire una fonte obbligatoria superiore seppur incoerente con il sistema interno, ma ha aggiunto la discutibile scelta (si ripete: apprezzabile e corretta nel merito, inefficiente nei risultati perché mancante di coordinamento) dell'inquadramento teorico dell'istituto nell'ambito dei diritti reali.

La dimostrazione dell'inefficienza dell'impianto costruito è data dall'esempio matematico. Ragionando in termini coasiani, riprendiamo l'esempio di cui al primo paragrafo di questo capitolo e poniamo che il venditore attribuisca al bene in oggetto un valore di 50 e che l'acquirente attribuisca al medesimo un valore di 100. Dopo la contrattazione il bene viene trasferito per la somma di 80, con un *surplus* di 50 di cui 30 al venditore e 20 all'acquirente.

Vanno considerati i costi transattivi positivi, quali il costo della stipulazione del contratto, le spese legali per le azioni giudiziarie e le spese di escussione della fidejussione. Poniamo che alle tre voci sopra citate si dia valore di 10, 15 e 5. La presenza necessaria delle spese riduce il surplus da 50 a 20, quindi in maniera anche considerevole. Margine che si assottiglierebbe di più se diamo un costo al diritto di recesso. Se tuttavia consideriamo che le tutele sono duplicate, e che in alcune, quali la previsione del ministero notarile nella stipula del contratto includono le altre, potremmo massimizzare il *surplus*, quindi l'efficienza economica nell'allocazione delle risorse. Evidentemente il legislatore non ha ragionato in questi termini.

5.1.3 La novella legislativa e l'occasione mancata

Il legislatore interno ha avuto, con l'emanazione della nuova direttiva 08/122 una enorme occasione: quella di poter mettere mano ad una disciplina frastagliata e incoerente come quella prevista dalla prima versione del Codice del consumo in materia di multiproprietà. Il suo intervento però è stato, a opinione di chi scrive, un totale fallimento.

Il legislatore italiano infatti, anziché adoperare l'occhio attento del *policymaker* ed effettuare scelte attente anche a valutazioni relative all'analisi economica, anziché cercare di guardare, non solo con coerenza logico sistematica, all'impianto del diritto relativo ad un istituto, ma al complesso sistema del diritto civile ha adottato una soluzione decisamente più banale: ha recepito *tout court* la direttiva. Ha fatto di più: coerente con questa idea ha completamente abolito ogni riferimento al diritto reale. D'altronde si è già parlato di direttiva di armonizzazione massima e il legislatore italiano si è armonizzato completamente. Chi avrà decisamente a che fare con meno armonia è l'operatore del diritto che si trova sempre di più incredulo di fronte a un legislatore che ritiene di avere ridato coerenza sistematica all'impianto con questa abrogazione, ma che invece ha compiuto danni ancora peggiori.

Innanzitutto il mancato riferimento al diritto reale non vuol dire che non si continui a ritenere il diritto di multiproprietà diritto reale: anzi il fatto che ci sia una legge, seppur abrogata, che lo definisce tale è motivo per l'interprete di continuare a inquadrarlo in questo modo con tutte le negative conseguenze che abbiamo visto.

Inoltre si lascia, con effetti assolutamente deleteri per l'allocazione certa delle risorse, il dubbio su quale sia la vera natura del diritto. Questo non è un vantaggio e un regalo fatto all'autonomia negoziale dei privati, specie per il consumatore che è spesso un profano del diritto e incapace a comprendere meccanismi così complessi che, come evidenziato, danno da discutere anche ai migliori giuristi, è un omaggio alla approssimazione giuridica e agli operatori economici che vogliono approfittare di questa per lucrare vantaggi e assetti negoziali loro favorevoli.

In questo a tal punto, con l'attuale disciplina il ruolo del Notaio si rivela ancora più importante: un professionista il quale non solo nel rispetto delle parti, ma anche della legge, e soprattutto dell'art. 28 della l. n. 89/1913 cd. legge notarile, non può redigere

contratti contrari alle norme imperative. Dunque un soggetto al di sopra delle parti che deve sindacare di fronte alla legge la meritevolezza dell'assetto contrattuale proposto e soprattutto svolge una funzione di consulenza per le parti qualora, ubriache della troppa autonomia negoziale concessa da un legislatore troppo permissivo, si dovessero trovare smarrite nel confuso mare del diritto vigente.

Questo si verifica perché il nostro è un sistema di diritto completo ed efficiente che prevede anche figure a sua tutela che costituiscono un punto di equilibrio persino quando un legislatore poco accorto interviene in maniera così disastrosa.

Il problema è che il *vulnus* compiuto dal legislatore stavolta si è rivelato ben più grave di quanto potesse sembrare: nella foga di recepire ogni aspetto della direttiva, è stata recepito pure l'obbligo di redigere il contratto conformemente a un formulario indicato dalla legge. In pratica, da un lato si nega che sia necessario l'intervento del Notaio perché già la legge stessa prevede un testo di contratto, neanche si trattasse della partecipazione a un concorso a premi piuttosto che un negozio giuridico, ma anche qualora si decidesse di configurare il diritto come reale, e dunque fosse necessario il ministero del Notaio per le necessarie formalità di trascrizione, il professionista sarebbe mortificato nelle sue competenze dalla obbligatoria adesione a un formulario che vanifica il suo ruolo di consulente nella redazione del negozio.

Con questo non si vuole dire che nel compiere il disastro che a detta dello scrivente è stata la novella introdotta, il legislatore doveva discostarsi o disattendere la direttiva, semplicemente si osserva che il legislatore avrebbe dovuto impegnare più tempo e occupare energie nel tentativo di conciliare i rimedi suggeriti dal legislatore comunitario e obbligatori con la struttura del nostro diritto civile.

5.1.4 La soluzione suggerita: la modularità delle tutele

Si è parlato nel capitolo precedente di *Optional law*, laddove invece in questo si è sottolineata l'incoerenza sistematica del legislatore nelle scelte effettuate.

Una efficace modulazione delle tutele potrebbe essere una soluzione efficiente per un legislatore confuso tra la necessità di rispondere a direttive comunitarie obbligatorie, ma tarate su sistemi giuridici con principi e rimedi ben diversi dai nostri, e quella di

garantire una vera e propria efficienza economica che possa rispondere all'obiettivo ultimo del legislatore comunitario: tutelare il contraente debole e rendere più efficiente il mercato.

Innanzitutto il legislatore interno dovrebbe ragionare sui suoi punti di forza: un diritto capace di ottenere una allocazione certa dei diritti in capo ai soggetti, non solo in senso teorico, ma anche pratico attraverso lo strumento della trascrizione, figure di operatori giuridici quali quella del Notaio in grado di costituire punto di equilibrio del sistema.

Valutate le proprie prerogative sarebbe opportuno modulare le tutele: inutile scegliere come nella prima versione del Codice del consumo, dove si sono adottate le tutele proposte dal legislatore comunitario e si sono sommate le ulteriori garanzie derivanti dal trasferimento del diritto reale immobiliare, con relativi costi, o come nella novella legislativa di recepire tout court una disciplina delineata ad uso e consumo del sistema anglosassone.

Il legislatore italiano avrebbe dovuto fare una scelta di un sistema basato sullo *switch off* delle tutele. Per calibrare la scelta delle tutele e quando applicare una piuttosto che un'altra avrebbe potuto optare per una applicazione al diritto interno del principio di sussidiarietà, che peraltro è connotato del sistema comunitario. Spiegandoci meglio: nella consapevolezza che il nostro sistema di trasferimento dei diritti reali, grazie al ministero del notaio e al sistema della trascrizione, è un sistema perfettamente in grado di garantire gli obiettivi di tutela del consumatore che costituiscono la ratio della legislazione comunitaria in materia avrebbe dovuto scegliere di rendere obbligatoria la disciplina obbligatoria del diritto di recesso esclusivamente nei casi in cui l'autonomia privata scegliesse di optare per forme diverse da quella del diritto reale.

Uno *switch off* elementare, ma in grado di evitare mostri giuridici quali il contratto sottoposto a recesso, o situazioni professionalmente imbarazzanti come l'obbligo del Notaio di redigere tramite un formulario, in perfetto ossequio del diritto comunitario e delle sue prerogative e delle categorie logico giuridiche del nostro diritto. E aggiungerei, aspetto non secondario, indubbi vantaggi per l'efficienza economica massimizzata da una sicura attribuzione dei diritti, come solo il nostro diritto su base civilistica sa garantire, eventualmente supplita dalle garanzie di recesso e di informa-

zione preventiva qualora si rientrasse in fattispecie societarie e/o obbligatorie per le quali l'assenza di un inquadramento ben definito rendono più complessa una tutela diretta.

Certamente sarebbe stato più semplice prevedendo semplicemente l'obbligo di stipulare siffatti contratti solo con il ministero del Notaio, comprendendo nei costi di onorario relativi alla sua funzione, i costi di tutte le garanzie fornite, ma, purtroppo, non si poteva disattendere la direttiva comunitaria.

CONCLUSIONI

Al termine di questo lungo *excursus* in materia di multiproprietà, non si può che concludere rilevando alcuni dati.

La multiproprietà è un istituto che nasce dalla prassi, dalla formulazione complessa, essendo di fatto non un diritto specifico, come il termine potrebbe suggerire, ma un vero e proprio fascio di diritti, alcuni di natura strettamente reale, altri di natura più precipuamente obbligatoria. E' evidente che il suo inquadramento è un vero e proprio rompicapo anche per i più raffinati giuristi, specie in ordinamenti come il nostro, che fanno delle categorie del diritto, ben definite e schematizzate, il loro punto di forza.

Quello che rileva di più, e che si è fatto notare in numerosi punti della nostra disamina, è la nota critica nei confronti dell'intervento del legislatore.

Nei suoi confronti si sarebbe richiesto un approccio diverso. Innanzitutto ai fini di una interpretazione autentica: il legislatore, è vero, non è un tecnico del diritto ma costituisce la fonte del diritto. In un sistema come il nostro, che si definisce ordinamento proprio perché sistema, non si richiede al legislatore di perdersi in dispute dottrinarie, ma di fornire innanzitutto una interpretazione autentica degli istituti per agevolare l'operatore del diritto nell'inquadramento e risolvere alla base le questioni che possono sorgere.

In questo è stato assolutamente encomiabile il legislatore che ha recepito la prima direttiva comunitaria in materia quando ha preso posizione in maniera così netta in favore del diritto reale. Una definizione certa del diritto, si è detto, non è solo un vantaggio per gli operatori giuridici, ma è garanzia stessa di una corretta allocazione di diritti stessi e dunque delle risorse economiche che essi rappresentano. Ma non è questo il dato criticabile. Quello che si obietta è che queste scelte sono state compiute senza un valido approccio da *policymaker*, cioè da soggetto critico e consapevole delle conseguenze che le sue scelte possono comportare nella effettiva realtà degli scambi economici.

Questo dato è criticabile sotto vari punti di vista: sia perché il legislatore odierno in un sistema di diritto civile è depositario della cultura giuridica romanistica, la quale,

nella sua pur basilare formulazione dimostrava già all'epoca, in una essenziale struttura economico sociale, una capacità di modulare i rimedi e le tutele encomiabile, come poi dimostrano tuttora alcuni istituti mutuati da quella realtà giuridica che permangono nel nostro ordinamento e sono stati oggetto, come detto, dell'analisi economica del diritto, sia perché si ritiene che in una realtà economicamente sviluppata come quella attuale vi sia un vero e proprio imperativo per il legislatore di tener conto dei risvolti economico sociali del proprio intervento.

Questo anche in un'ottica di rispetto del sistema di diritto comunitario, cui di fatto ci riconosciamo per l'appartenenza all'Unione. Con ciò si vuole dire che, nel momento stesso in cui si è chiamati a recepire una direttiva comunitaria, si dovrebbe elevare il livello rispetto a una mera ricezione delle soluzioni proposte che, seppure rispettoso del dato formale, nei fatti non accoglie quello che è il vero spirito dell'Unione, quello di rendere armonioso nei risultati ottenuti, non nell'astratta formulazione delle norme, il diritto interno. L'obiettivo di tutela del consumatore nella disciplina in oggetto, è stato dimostrato in più punti del seguente lavoro che è stato disatteso producendo risultati piuttosto controversi.

Invero non si può tacere che anche il legislatore comunitario non è esente da critiche. Spesso infatti si tende a intendere l'armonizzazione del diritto interno come una imposizione dall'alto di una disciplina comune, formulata non ragionando per obiettivi, ma semplicemente analizzando nella prassi le procedure adottate dai singoli ordinamenti, recependo il migliore e sottoponendolo all'obbligo per le legislazioni nazionali di recepirlo, senza alcuna valutazione - e aggiungerei considerazione - per le singole culture giuridiche, le prerogative che sono loro proprie e i vantaggi che queste possono comportare al fine di raggiungere l'obiettivo. Da questo punto di vista l'accorto legislatore comunitario è forse ancora meno *policymaker* di quello interno. Questa non costituisce una scusante per il nostro legislatore. Non la costituisce soprattutto nella misura in cui, in sede di ricezione della prima direttiva comunitaria, essendo questa direttiva di armonizzazione minima, si lasciava ampia libertà alle singole legislazioni nazionali di provvedere operando modulazioni delle tutele opportune ed efficienti. Da questo punto di vista il legislatore del '98 è stato forse ancora più manchevole di quello del 2011.

Ma con riferimento a quest'ultima novella, non si è stati teneri nel definire il *vulnus* che ha costituito la sua adozione: una ricezione stupidamente pedissequa e disordinata, incoerente non solo con il nostro sistema di diritto, ma anche con le conclusioni cui si era giunti nella precedente formulazione delle norme. Vittime di questa incoerenza sono chiaramente l'operatore del diritto, sempre più disorientato, ma soprattutto l'ultimo anello della catena, il consumatore finale, che sulla carta vede garantirsi enormi tutele, di cui paga al termine di tutto pure il prezzo, ma nei fatti subisce a caro prezzo una tutela contraddittoria e come tale inefficiente.

Da questo punto di vista la novella legislativa in materia costituisce una grande occasione mancata.

Quello che si sarebbe richiesto era un legislatore non solo davvero *policymaker*, ma principalmente consapevole delle prerogative proprie dell'ordinamento di appartenenza. Non si chiede né di scardinare il nostro impianto di diritto, né di disattendere le indicazioni del diritto comunitario. E' evidente che le indicazioni dell'Unione in materia, essendo plasmate su altri ordinamenti, sono incoerenti con il nostro sistema, ma il riconoscersi nell'Unione impedisce un rifiuto delle sue indicazioni.

Ciò che invece era possibile, e non è stato fatto, era cogliere l'occasione, forti anche dell'esperienza di un periodo di implementazione della prima disciplina che ha dato modo di evidenziare i primi rilevanti problemi applicativi, di rimettere mano alla disciplina dimostrando quella sensibilità, anche a livello di valutazione economica dell'impatto della novella, che il legislatore comunitario non ha dimostrato.

In questo lavoro si vuol dimostrare come, questa impresa apparentemente impossibile consistente nel rispondere agli imperativi comunitari nel rispetto delle categorie e delle prerogative del nostro ordinamento, non è impossibile e gli strumenti per farlo vengono forniti proprio dall'analisi economica del diritto.

La modulazione delle tutele, ragionata, adottando anche alcuni dei criteri suggeriti in materia di *Optional law*, consentirebbe di ottenere un risultato coerente ed efficiente a tutto vantaggio della chiarezza del diritto e a beneficio dei consumatori.

Quello che si auspica, al termine del discorso, è che il legislatore assuma questa consapevolezza e, forte di una analisi ragionata dell'istituto e degli strumenti di tutela, sfrutti meglio gli strumenti collaudati che sono forniti dalla sua tradizione giuridica per onorare appieno e ancora con più efficacia gli obiettivi comunitari: poco importa

che i modelli cui a Bruxelles fanno riferimento sono totalmente diversi dai nostri; il nostro ordinamento ha principi, figure professionali e istituti in grado di plasmarsi ad ogni realtà. Quello che potrebbe dare al nostro diritto una marcia in più è la possibilità di gestire questi strumenti adottandoli nell'ottica ragionata dell'analisi economica. Solo così il nostro ordinamento potrebbe rendere il nostro Paese un vero e proprio *player* nel variegato mercato europeo.

BIBLIOGRAFIA

AA.VV., *Commentario al Capo XIV bis del Codice civile: dei contratti del consumatore*, a cura di C.M. Bianca e F. Donato Busnelli, Padova, 1999, XX-1002

AA.VV., *Diritto contrattuale europeo e diritto dei consumatori*, Materiali del Seminario del 12 luglio 2002, raccolti da Guido Alpa e Remo Danovi, Milano, 1996

AA.VV., *I contratti di viaggio e turismo*, Milano, 1994

AA.VV., *La pubblicità. Figure contrattuali, tutela del consumatore, salvaguardia della concorrenza*, a cura di Vaccà, Milano, 1992

AA.VV., *Le clausole vessatorie nei contratti con i consumatori. Commentario agli articoli 1469 bis-1469 sexies del codice civile*, a cura di Guido Alpa e Salvatore Patiti, Milano, 1997

AA.VV., *Manuale pratico dei beni immobili*, Padova, 2005

AA.VV., *Sicurezza delle contrattazioni. Dalle opportunità alle regole nel mercato immobiliare*, Atti del convegno di studi di Madonna di Campiglio, a cura di Morello, Mirabelli e Menozzi, Milano, 1996, 174 ss.

AAVV., *Codice del consumo: un corpus unitario per la difesa di cittadini e utenti*, in *Guida al diritto. Il Sole 24 Ore*, 17 dicembre 2005, n. 48, 63 ss.

ADRIANI P., *Per una definizione della multiproprietà. (Una rassegna dei contributi monografici in tema)*, in *Riv. not.* 1985, 910

AKERLOF G.A., *Il mercato dei "bidoni": incertezza sulla qualità e meccanismo di mercato*, in *Informazione e teoria economica*, a cura di Saltari, Bologna, 1990, 107

ALLARA M., *La proprietà temporanea*, in *Circolo giur.*, 1930, 69

ALLARA M., *Le nozioni fondamentali del diritto civile*, Torino, 1958

ALPA G., *Ancora sulla definizione di consumatore*, in *I Contratti*, 2001, 205 ss.

ALPA G., *Aspetti della multiproprietà nell'esperienza nord-americana recente*, in *Riv. dir. civ.*, 1983, II, 69 ss.

ALPA G., *Aspetti e problemi attuali della multiproprietà*, in *Giust. civ.*, 1983, II, 73

ALPA G., *Commento all'art. 18 della legge n. 47/1985*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 1985, 1079

ALPA G., voce *Contratti di massa (profili generali)*, in *Enc. dir.*, Milano, 1997, I, Agg.

ALPA G., *Il consumatore e l'Europa*, Padova, 1980

ALPA G., *Il diritto dei consumatori*, Bari, 1997

ALPA G., *Il recepimento della direttiva comunitaria in materia di multiproprietà: un'analisi comparativa*, in *Europa e dir. priv.*, 1998, I, 193

ALPA G., *Istituzioni di diritto privato*, Torino, 1997

ALPA G., *La multiproprietà – Aspetti giuridici della proprietà turnaria e della proprietà turistico-alberghiera*, Bologna, 1983

ALPA G., *La multiproprietà nell'esperienza francese (operazione economica ed aspetti giuridici)*, in *Riv. not.*, I, 1980, 1190 ss.

ALPA G., *La multiproprietà nell'esperienza italiana*, in *La multiproprietà. Aspetti giuridici della proprietà turnaria e della proprietà turistico-alberghiera*, a cura di G. Alpa, Bologna, 1983

ALPA G., *La multiproprietà alberghiera*, in *Sicurezza delle contrattazioni*, a cura di Morello, Mirabelli e Menozzi, Milano, 1996, 159

ALPA G., *La "trasparenza" del contratto nei settori bancario, finanziario e assicurativo*, in *Giur. it.*, 1992, IV, 441

ALPA G., «Multiproprietà» e vincolo alberghiero. *In margine a talune pronunce dei giudici amministrativi regionali*, in *Giur. it.*, 1980, III, 105

ALPA G., *Multiproprietà e vincolo alberghiero*, in *Pal. dir.*, 1979, 642

ALPA G., *Multiproprietà, problemi attuali e prospettive di normazione*, in *Quad. reg.* 1988, 565

ALPA G., *Tipologie contrattuali degli investimenti: aspetti e problemi*, in *Giust. civ.*, 1989, II, 389 ss.

ALPA G. – BESSONE M., *Tutela del consumatore, rapporti assicurativi, igiene degli alimenti*, in *L'influenza del diritto europeo sul diritto italiano*, a cura di Cappelletti e Pizzorusso, Milano, 1982, 125

ALPA G. - CAVANNA I., *Trust e multiproprietà*, in AA.VV., *I trusts in Italia oggi*, a cura di Benvenuti, Milano, 1996, 163

ALPA G. – CHINÉ G., voce *Consumatore (protezione del) nel diritto civile*, in *Dig. Disc. Priv.*, Sez. civ., XV, *App.*, Torino, 1997

ALPA G. – IASIELLO M., *La multiproprietà*, Padova, 1993

ALPA G. – LEVI V., *Diritti dei consumatori e degli utenti. Un commento alle leggi 30 luglio 1998, n. 281 e 24 novembre 2000, n. 340 e al d.lgs. 23 aprile 2001, n. 224*, Milano, 2001

ALPA G. – MARTINI R., *Requisiti dell'oggetto secondo la disciplina codicistica*, in *Il contratto in generale* (a cura di Alpa, Breccia e Liserre), III, vol. XIII del *Tratt. dir. priv.*, diretto da Bessone, Torino, 1999, 369

AMAGLIANI R., *Profili della forma nella nuova legislazione sui contratti*, Napoli, 1999

AMORUSO BATTISTA O., *La multiproprietà azionaria*, in *Giur. merito*, 1985, 985

AMORUSO BATTISTA O., *New Ideas in Vacation Home Market*, 48 *St. John's Law Rev.*, 1203 (1974)

ANDERSON J., *Promoters of Timeshare Interests Pay Attention: Now It's "Seller Beware"*, *Tex. Bar J.* 912, 912 (September 1986)

ARNOLD T.L., *Real Estate Timesharing: Construction of Non-fee Ownership*, 27 *Journal Urban Contemp. L.* 215 (1984)

ART R.C., *Sell a Condominium, Buy a Securities Lawsuit: Unwarranted Liabilities in the Second Market*, 53 *Ohio St. L. J.* 413 (1992)

ASCARELLI T., *Problemi giuridici*, Milano, 1959, I vol.

AURICCHIO A., *La individuazione dei beni immobili*, Napoli, 1960

AUTORINO A.S. – INSERRA P. – PAVONE M.A. – LEZZA AFFATATI A., *La multiproprietà. Contributo allo studio delle prassi*, Napoli, 1989

BAGOLINI L., *Tempo obiettivato, tempo coscienziale e durata nell'esperienza giuridica*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1981, 765

BARASSI L., *Proprietà e comproprietà*, Milano, 1951

BARELA V., *Contratto di multiproprietà e tutela del consumatore*, nota a CGCE, sez. III, 22 aprile 1999 (causa C-423/97), in *Vita notarile*, 3, 2000, punto 1, 1300-1314

BARONE U., *Appunti per uno studio del diritto alberghiero*, in *Temi nap.*, 1964, III, 1

BARRON P., *The Louisiana Timesharing Act: an Analysis and Assessment*, 58 *Tulane L. Rev.*, 863 (1983)

BASSI B. – SECHI CUGUSI C., *La multiproprietà azionaria*, in *Aspetti problematici della multiproprietà* (Atti dei XXVII Congresso Nazionale del Notariato), Roma, 1984, 41

BASTIANON S., *Il signor Sachis, la multiproprietà e i contratti conclusi fuori dai locali commerciali*, nota a CGCE 22 aprile 1999 (causa C-423/97), in *Responsabilità civile e previdenza*, 6, 1999, 1256-1264

BEEKHUIS H., *Civil Law*, in *Structural Variations in Property Law*, in *International Encyclopedia of Comparative Law*, VI, Ch. 2, Tübingen-Paris, 1975, 1

BELFIORE A., *Interpretazione e dommatica nella teoria dei diritti reali*, IV, Milano, 1979

BELLELLI A., *Art. 1469-quinquies, 1° e 3° comma*, in *Le clausole vessatorie nei contratti con i consumatori. Commentario agli articoli 1469 bis-1469-sexies del Codice civile*, a cura di Alpa-Patti, I, Milano, 1997, 684

BELVEDERE A., *Il problema delle definizioni nel codice civile*, Milano, 1977

BENACCHIO G., *Dal condominio alla multiproprietà*, in *Riv. not.*, 1982, 1 e 5

BENATTI F., *Culpa in contrahendo*, in *Contr. impr.* 1987, 287

BENATTI F., *La responsabilità precontrattuale*, Milano, 1963

BENATTI F., voce *Responsabilità precontrattuale*, *Diritto civile*, in *Enc. giur. Trecc.*, XXVII, Roma, 1991

BENEDETTI G., *Diritto e linguaggio. Variazioni sul "diritto muto"*, in *Eur. dir. priv.*, 1996, 146 ss.

BENEDETTI G., *Il diritto comune dei contratti e degli atti unilaterali tra vivi a contenuto patrimoniale*, Napoli, 1997, 25, ss.

BENEDETTI G., *Tutela del consumatore ed autonomia contrattuale*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, I, 1998, 17

BENEDETTI G., *Tutela del consumatore e autonomia contrattuale*, in *Materiale e commenti sul nuovo diritto dei contratti*, a cura di Vettori, Padova, 1999, 799

BERGER M., *Timesharing in the United States*, in J. HAZARD – W. WAGNER, *U.S. Law in an Era of Democratisation*, supp. a 38 *Am. J. Comp. Law* (1990), 131

BERLIERI L.G., *Tutela dell'ambiente e turismo*, in *La legislazione turistica nella Legge quadro 17 maggio 1983, n. 217 e l'ordinamento statale e regionale. Atti del Convegno CIDIS di Jesolo, 28-31 maggio 1987*, Padova, 1988, 49

BESSONE M., “Consumerism” e tutela dei consumatori. I percorsi obbligati di una politica del diritto, in *Pol. dir.*, 1987, 615

BESSONE M., *Rapporto precontrattuale e doveri di correttezza*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1972, 962.

BETTI E., *La forma degli atti nel diritto internazionale privato*, in *Ann. Camerino*, XXV, Napoli, 1960, 32 ss.

BETTI E., *Teoria generale del negozio giuridico*, Torino, 1954, 277 ss.

BIANCA C.M., *Diritto civile*, III, *Il contratto*, Milano, 1992

BIANCA C.M., *Le autorità private*, Napoli, 1977

BIANCA C.M., *Le condizioni generali di contratto*, Milano, 1981, voll. I e II

BIASCA P., *La propriété spatio-temporelle*, in *SJ*, 1974, 2599

BIGELOW H.A., *The Content of Covenants in Leases*, 12 *Mich. L. Rev.* 639 (1914)

BIGLIAZZI GERI L., *Commentario al capo XIV-bis del codice civile: dei contratti del consumatore*, a cura di C.M. Bianca, F.D. Busnelli, in *Le nuove leggi civ. comm.*, 1977, *sub art. 1469 bis*, primo comma, 794 ss.

BISCONTINI G., *Solidarietà fideiussoria e “decadenza”*, Napoli, 1980

BIXBY M.B., *Let the Seller Beware: Remedies for the Purchase of a Defective Home*, 49 *Journal Urban L.* 533 (1972)

BLASCA P., *La propriété spatio-temporelle en quête d’un status*, in *GP*, 1976, II, 539

BLOCH MARSHALL S., *Regulation of Time sharing*, 60 *U. Det., J. Urban L.* 23 (1982)

BOERO P., *Le ipoteche*, in *Giur. sist. dir. civ. e comm.*, fondata da Bigiavi, Torino, 1984

BOLGAR V., *Why No Trust in the Civil Law?* 2 *Am. J. Comp. L.* 204 (1953)

BONFANTE P., *Cooperazione ed imprese cooperative*, in *Dig. comm.*, Torino, 1989, vol. IV

BOSCHIERO N., *Obbligazioni contrattuali (diritto internazionale privato)*, in *Enc. dir.*, Aggiornamento, IV, Milano, 2000, 810 ss.

BOUYERE J.R., *Sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées*, in *L'actualité juridique (propriété immobilière)*, 1975, 603

BOUYEURE J.R., *Une société pour un habitat de loisirs*, in *Rev. droit. immobilier*, 1986, 151

BOUYEURE J.R. – PELLETTIER J., *Réflexions sur le jouissance d'immeubles à temps partagé ("Propriété spatio-temporelle")*, in *Gaz. Pal.*, 1976, *Doctr.*, 541

BRASIELLO U., *Corso di diritto romano – La estensione e le limitazioni della proprietà*, Milano, 1941

BRASIELLO U., voce *Proprietà (diritto romano)*, in *Noviss. Dig. It.*, Torino, 1967

BRIGANTI E., *Fideiussione e promessa del fatto del altrui*, Napoli, 1981

BRIGHT S., *Leases, Exclusive Possession, and Estates [2000] LQR 7*

BRIGHT S., *Repudiation a Lease – Contract Rules [1993] Conv. 71*

BROCCA L. – LOLLI I., *La c.d. multiproprietà*, in *Tratt. Rescigno*, VII, 1, Torino, 1982, 229

BRUCE J.W. – ELY J.W., *Cases and Materials on Modern Property Law*, St. Paul, 1999

BUCKLAND W.W. – MCNAIR A.D., *Roman Law and Common Law. A Comparison in Outline*, Cambridge, 1965

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 *Riv. not.*, 2000, 3, punto 1, 535-563

BUONOCORE V., *Contratti del consumatore e contratti d'impresa*, in *Riv. dir. civ.*, I, 1995, 6, ss.

BURDESE A., *Ancora sulla tipicità dei diritti reali*, in *Riv. dir. civ.*, II, 1983, 226

BUREK A.S., *Uniform Real Estate Time-Share Act*, in *Real Property Probate and trust Journal*, 1979, 683

BURN E., *Cheshire and Burn's Modern Law of Real Property*, London-Edinburgh-Dublin, 2000

BUSNELLI F.D., *Itinerari europei nella "terra di nessuno" tra contratto e fatto illecito: la responsabilità da informazioni inesatte*, in *Contr. Imp.*, 1991, 538

BUSSOLETTI M., voce *Albergo (contratto di)*, in *Enc. giur. Treccani*, 1988

CALDIRONI A., *L'amministrazione nel condominio e nella multiproprietà a confronto*, in *Riv. Giur. Ed.*, 1987, II, 2, 221

CALLIANO O., *La multiproprietà*, in *Tratt. dir. priv.*, diretto da Rescigno, VII, Torino (Proprietà, t. I), 1982

CALLIANO O., *Multiproprietà*, in *Noviss. dig. App.*, Torino, V, 1984, 155 ss.

CALÒ E., *La multiproprietà*, in *I precedenti. La formazione giurisprudenziale del diritto civile* (a cura di Alpa), Torino, 2000, 481

CALÒ E., *Multiproprietà e consumer protection negli Stati Uniti d'America*, in *Quadr.*, 1985, 496

CALÒ E. – CORDA T.A., *La multiproprietà, principi teorici, precedenti dottrinari e giurisprudenziali, leggi straniere, formule uguali*, Roma, 1984

CALÒ E. – CORDA T.A., *La regolamentazione legislativa della multiproprietà*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 1984, 873

CALÒ E., *Multiproprietà e consumer protection negli Stati Uniti d'America*, in *Quadr.*, 1985, 496 ss.

CALÒ E., *Multiproprietà e consumer protection negli Stati Uniti d'America*, in *Quadrimestre*, 1995, 496 ss.

CALÒ E., *Recesso e recessi nella multiproprietà*, in *Riv. not.*, Milano, 1999, LIII, parte I, 305 ss.

CALÒ E. – CORDA T.A., *La regolamentazione legislativa della multiproprietà*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 1984, 872

CAPARELLI P.C. – SILVESTRO P., *Multiproprietà*, *Dizionario diritto privato*, a cura di Irti, *Diritto civile*, Milano, 1980, I, 573

CAPARELLI P.C. – SILVESTRO P., *Multiproprietà immobiliare*, in *Aspetti problematici della multiproprietà*, in *Atti del XXVII Congresso Nazionale del Notariato*, Roma, 1984, 5

CARIOTA FERRARA L., *L'enfiteusi*, Torino, 1951

CARLINI G. – GASBARRI F., *Approccio al problema della costituzione di diritti reali sul diritto di multiproprietà immobiliare*, in *Studium juris*, 7-8, 2003, 847 ss.

CARR R.E., *Latent Defects in New Houses: Who Pays?* 29 *U. Toronto Faculty L. Rev.* 85 (1971)

CARRARO L., *La mediazione*, Padova, 1960

CARTELLA M., *La disciplina dei contratti fuori dai locali commerciali*, in *Giur. comm.*, 1992, 733

CARUSO D., *La culpa in contrahendo. L'esperienza statunitense e quella italiana*, Milano, 1993

CASELLI G., *La multiproprietà, problemi normativi e tutela dell'acquirente*, in *Riv. giur. ed.*, 1984, II, 118

CASELLI G., *La multiproprietà. Commento al d.lgs. del 9 novembre 1998, n. 427, con la collaborazione di Eva Pecchioli*, in *Le nuove leggi civ. comm.*, Milano, 1999

- CASELLI G., *La multiproprietà. Problemi giuridici*, Milano, 1933
- CASELLI G., *La multiproprietà. Problemi giuridici*, Milano, 1984
- CASELLI G., *Quale legge per la multiproprietà?*, in *Arch. locazioni*, 1977, 185
- CASELLI G., *La multiproprietà. Commento al D. Lgs. del 5 novembre 1998*, Milano, 1999
- CASELLI G., *La multiproprietà. La direttiva comunitaria 94/47 del 26 ottobre 1994*, Milano, 1995
- CASELLI G., *Note in tema di multiproprietà e proprietà temporanea*, in *Giust. civ.*, 1982, II, 387
- CASSESE S., *Dalla proprietà all'impresa: i beni privati destinati dallo Stato alla produzione*, in *Pol. dir.*, 1975, 609
- CATAUDELLA A., *Condizioni generali e procedimento di formazione del contratto. Relazione e intervento di Antonino Cataudella*, Milano, 1970, 12-19, 215-216, ora in *Scritti giuridici*, Padova, 1991, 142 ss.
- CATAUDELLA A., *Il richiamo all'ordine pubblico ed il controllo di meritevolezza come strumenti per l'incidenza della programmazione economica sulla autonomia privata*, in *Aspetti privatistici della programmazione economica. Atti della tavola rotonda a Macerata nei giorni 22-24 maggio 1970*, I, Milano, 1971, 171
- CATAUDELLA A., *Nullità "formali" e nullità "sostanziali" nella normativa sul condono edilizio*, in *Quad.*, 1986, 487
- CATERINA R., *I diritti sulle cose limitati nel tempo*, Milano, 2000
- CECCACCI G., *Il contratto di multiproprietà e la tutela dell'acquirente*, in *Dir e prat. delle società*, 1999, 35
- CECCHINI A., *Rapporti non vincolanti e regola di correttezza*, Padova, 1977
- CHERUBINI D. – DELMONACO V., *I trusts*, Roma, 1999

- CHERUBINI M.C., *Sul diritto di ripensamento*, *Riv. dir. civ.*, 1999, II, 712
- CHIRICO P., *Sub art. 1469-quinquies*, in *Clausole vessatorie e contratto del consumatore (artt. 1469-bis e ss.)*, a cura di Cesaro, Padova, 1998, I, 657
- CIAN G., *Il nuovo capo XIV-bis (titolo II, libro IV) del Codice civile sulla disciplina dei contratti con i consumatori*, in *Studium iuris*, 1996, 411
- CIATTI A., *Il recepimento della direttiva comunitaria in tema di godimento turnario di beni immobili ("multiproprietà")*, in *Contratto e impresa/Europa*, fasc. 1, 1999, 520-529
- CICALA C., *Uso della lingua straniera nel testo contrattuale*, in *Contr. imp.*, 1999, 178
- CIMMINO N.A., *Il recesso unilaterale dal contratto*, Padova, 2000
- CIURNELLI G. – MONTICELLI S. – ZUDDAS G., *Il contratto d'albergo. Il contratto di viaggio. I contratti del tempo libero*, Milano, 1994
- COMPORITI M., *Contributo allo studio del diritto reale*, Milano, 1977
- CONARD A.F., *An Analysis of Licenses in Land*, 42 *Colum. L. Rev.* 809 (1942)
- CONFORTINI M., *Il tempo e i confini delle cose*, in *Giust. civ.*, 1984, II, 327
- CONFORTINI M., *La multiproprietà*, Padova, I, 1983
- CONFORTINI M., *Multiproprietà*, in *Enc. giur.*, Roma, 1990, XX, 2 ss.
- CONFORTINI M., *La multiproprietà al vaglio della Cassazione*, in *Riv. dir. priv.*, 1998, 147
- CONTI R., *Codice del consumo. Una pagina nuova nella tutela consumeristica. Prime riflessioni sulla tutela in materia di clausole abusive*, in *Corr. giur.*, 12, 2005, 1749 ss.
- CONTI R., *L'artigiano non è consumatore. Le giurisdizioni superiori di nuovo a confronto sulla nozione di consumatore*, in *Corr. giur.*, 8, 2003
- CONTI R., *Le Sezioni Unite risolvono il contrasto sul foro del consumatore. Per ora una vittoria per la weaker party*, in *Corr. giur.*, 11, 2003, 1436 ss.

COOTER R. – MATTEI U. – MONATERI P.G. – PARDOLESI R. – ULEN T., *Il mercato delle regole. Analisi economica del diritto civile*, Bologna, 1999

CORRADO A., *Nella valutazione pesa la posizione di svantaggio in cui si verrebbe a trovare il consumatore*, in *Guida al diritto*, 24, 19 giugno 2004, 95 ss., in nota CGE, sez. V, sentenza 1° aprile 2004, Causa C-237/02

COSTANZA M., *Il contratto atipico*, Milano, 1981

CRASWELL R., *Passing On the Costs of Legal Rules: Efficiency and Distribution in Buyer-Seller Relationships*, 43 *Stan. L. Rev.* 361 (1991)

CRASWELL R., *Precontractual Investigation as an Optimal Precaution Problem*, 15 *J. Legal Stud.* 401 (1988)

CRISCUOLI G., *Buona fede e ragionevolezza*, in *Riv. dir. civ.*, 1984, I, 709

CUFFARO V., voce *Responsabilità precontrattuale*, in *Enc. dir.*, XXXIX, Milano, 1988

CUNIMETTI B., *La figura dell'amministratore nel condominio e nella multiproprietà*, in *Arch. locaz. condom.*, 1988, 269

D'AMICO G., *Libertà di scelta del tipo contrattuale e frode alla legge*, Milano, 1993

DAGOT M. – SPITERI P., *À in recherche de la multipropriété*, in *JCP*, 1972, 1, 2841

DALLA D. – LAMBERTINI R., *Istituzioni di diritto romano*, Torino, 1996

DAMIANI E., *Il contratto con prestazioni a carico del solo proponente*, Milano, 2000

DANUSSO G.M., *Comunione e multiproprietà immobiliare*, in *Giur. It.*, 1982, I, 2, 511

DANUSSO G.M., *Comunione e multiproprietà immobiliare*, nota a Pretura Viareggio, 4 dicembre 1981, in *Giur. It.*, 1982, I, 2, 511

DAVID R. – JAUFFRET SPINOSI C., *Les grands systems de droit contemporaine*, Paris, 1992

DAVIS T.J. JR., *Pioneering the Concept of Time-Sharing Ownership (Symposium on the Law of Condominiums, The Second-Home Market-Time-Sharing Ownership, Legal and Practical Problems)*, in 48 *St. John's Law Review*, 1974, 1183 ss.

DAVIS T.J. JR., *Real Estate Time-Sharing in Florida. A Practitioner's View*, in *Florida Bar Journal*, 1981, 116 ss.

DAVIS T.J. JR., *Time-Sharing Ownership – Legal and Practical Problems*, 48 *St. John's L. Rev.* 1183 (1974)

DAVIS T.J. JR., *Time-Sharing Ownership: Possibilities and Pitfalls*, 5 *Real Estate Rev.* 49, 50 (1976)

DE CRISTOFARO G., *Il «Codice del consumo»: un'occasione perduta*, in *Studium juris*, 2005, 10, 1137 ss.

DE CUPIS A., *Ancora sulla proprietà turnaria*, in *Giur. it.*, 1984, IV, 113

DE CUPIS A., *La durata della proprietà turnaria*, in *Giur. it.*, 1983, IV, 193

DE CUPIS A., *Pienezza e perpetuità della proprietà turnaria*, in *Riv. dir. civ.*, 1982, I, 165

DE CUPIS, *Multiproprietà e comproprietà*, in *Riv. trim. proc. civ.*, 1984, 1024

DE MARCO A.A., *L'inibitoria delle clausole abusive nei contratti bancari con i consumatori*, in *I Contratti*, 2003, 113 ss.

DE MARTINI D., *Proprietà e disponibilità dei beni negli investimenti comuni, nel leasing, nella multiproprietà*, Padova, 1988

DE MARZO G., *Commento al d.lgs. 9 novembre 1998, n. 427*, in *Corr. giur.*, 2000, 14 ss.

DE MARZO G., *Trasparenza contrattuale e multiproprietà*, in *Corr. giur.*, 1, 1999, 14 ss.

DE NOVA G. – GIUGGIOLI P. F. – LEO C., *La multiproprietà. D. Lgs. 9 novembre 1998, n. 427*, Milano, 1999

DE NOVA G. – GIUGGIOLI P. F. – LEO C., *Il recesso*, in *Trattato dir. priv.*, diretto da Rescigno, X, Torino, 1995

DE NOVA G., *Informazione e contratto: il regolamento contrattuale*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1993, 705

DE NOVA G., *Multiproprietà e disciplina dei contratti*, in *Riv. dir. priv.*, 1999, 7

DE NOVA G., *Nullità relativa, nullità parziale e clausole non specificamente approvate per iscritto*, in *Riv. dir. civ.*, 1976, II, 480

DE NOVA G., voce *Recesso*, *Dig. Disc. Priv.*, Sez. civ., Torino, 1997

DE VITA A., *La proprietà nell'esperienza giuridica contemporanea*, Milano, 1974

DE VITA A., voce *Lease*, in *Dig. Disc. Priv.*, Sez. Civ., Torino, 1993

DEL PRATO E., *“Formalismo” e leggi speciali: il recesso del conduttore e la comunicazione dei “gravi motivi”*, in *Studi in onore di P. Rescigno*, II, *Diritto privato*, Milano, 1998

DEL PRATO E., *Commento all'art. 8 della Convenzione sulla legge applicabile alle obbligazioni contrattuali (Roma, 19 giugno 1980)*, in *Le nuove leggi civ. comm.*, 1995, 1023 ss.

DEL PRATO E., *I regolamenti privati*, in *Pubblicazioni della Facoltà di giurisprudenza dell'Università di Macerata*, Milano, 1988

DELBECQUE L., *La «propriété» à temps partiel dans la résidence de vacances*, in *Journal des notaires et des avocats*, 1973, 1, 1209

DELUCCHI M., *Multiproprietà azionaria e divieto d'uso dei beni sociali ex art. 2256 c.c.*, in *Società*, 1997, 1278

DEMOLOMBE C., *Traité de la distinction des biens*, IX, in *Cours de Code Napoléon*, 1, Paris, 1861

DESURVIRE D. – MICHEL LECHAU M, *La nouvelle réglementation de la jouissance à temps partégé*, in *Actualité juridique. Droit imm.*, 10 décembre 1998

DI CIOMMO F., *La tutela del consumatore e multiproprietà: la luna di miele continua*, in nota a CGCE, sez. III, 22 aprile 1999, causa C-423/97, in *Foro it.*, 6, punto 4, 1999, 234-241

DI CIOMMO F., *Multiproprietà: l'attuazione italiana della direttiva tutela dell'acquirente*, in *Foro it.*, V, 1999, 38 ss.

DI CIOMMO F., *Multiproprietà: l'attuazione italiana della direttiva a tutela dell'acquirente*, in *Foro it.*, 1999, V, 38

DI GIOVANNI F., *Difetto di trasparenza e valutazione di vessatorietà delle clausole predisposte nei contratti del consumatore*, in U. Ruffolo (a cura di), *Clausole "vessatorie" e "abusiva"*. *Gli artt. 1469-bis e ss. c.c. e i contratti col consumatore*, Milano, 1997, 183

DI MAIO A., *Il controllo giudiziale delle condizioni generali di contratto*, in *Riv. dir. comm.*, 1970, I, 231

DI MAIO A., *La correttezza nell'attività di intermediazione mobiliare*, in *Banca, borsa e tit. cred.* 1993, I, 289

DI MAIO A., *La tutela civile dei diritti*, in *Problemi e metodo del diritto civile*, Milano, 2001

DI MAJO A. – FRANCIOSI L., *Proprietà e autonomia contrattuale*, Milano, 1990, 97

DI MARZIO F., *Clausole vessatorie nel contratto tra professionista e consumatore. Prime riflessioni sulla previsione generale di vessatorietà*, in *Giust. Civ.*, 1996, II, 516

DI PRISCO S., *La proprietà temporanea*, Napoli, 1979

DI ROSA G., *Proprietà e contratto. Saggio sulla multiproprietà*, Collana Università degli Studi di Catania, Milano, 2002

- DIEZ S., *La multiproprietà*, Rovereto, 1988
- DIONISI C., *In tema di nullità sopravvenuta del negozio giuridico*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1967, 820 ss.
- DITTA E., *La direttiva n. 94/47/CE sulla multiproprietà*, in *Vita notarile*, 1995, 1030 ss.
- DITTA E., *Multiproprietà: l'elaborazione dottrinale e giurisprudenziale*, in *Arch. locazioni*, 1997, 763
- DIXON M., *The Non-Proprietary Lease: the Rise of the Feudal Phoenix [2000]* CLJ 25
- DOBBS D., *Law of Remedies. Damages-Equity-Restitution*, St. Paul, 1993
- DOGLIOTTI M. – FIGONE A., *Il condominio*, Torino, 1992
- DONA M., *Il Codice del consumo – regole e significati*, Torino, 2005
- DONNAY M., *Une nouvelle forme de copropriété: le copropriété d'un appartement avec attribution à chacun des copropriétaires de la jouissance exclusive pendant une partie de chaque année*, in *Rec. gen. enreg. nat.*, 1974, 5-13
- DOYON N. – ZURFLUH A., *La propriété à temps partage et ses problèmes*, in *L'actualité juridique (propriété immobilière)*, 1976, 374
- DOYON N., *La propriété spatio-temporelle ou le temps partagé*, in *JCP*, 1976, I, 2770
- DRUPI A.M., *Multiproprietà*, in *Contratto e impresa*, 1985, 238
- DUBORD D.R., *Time-Share Condominiums: Property's Fourth Dimension*, in *32 Maine Lawe Review*, 1980, 181
- EASTMAN T., *Time-Sharing Ownership: A Primer*. *57 Notre Dame L. Rev.*, 151 (1981)
- EDMONDS J., *International Timesharing*, London, 1986
- EICHLER H., *Institutionen des Sachenrechts*, Berlin, 1960

EISENBERG M.A., *The Limits of Cognition and the Limits of Contract*, 47 *Stan. L. Rev.* 211 (1995)

ELLSWORTH P.T. – PRENDERGAST C., *Securities Maze Awaits Resort Time-Share Offerings*, 10 *Real Estate Rev.* 59 (1980)

ENGLE D.T., *Legal Challenges to Time-Sharing Ownership*, in 45 *Mississippi Law Journal*, 1980, 423 ss.

ENRIETTI E., *Alcune considerazioni in tema di contratto per persona da nominare*, in *Riv. dir. comm.*, 1953, II, 417

ERMINI M. – LASCIALFARI M. – PANDOLFINI V., *I contratti di multiproprietà*, a cura di Cuffaro, Milano, 2003

FADDA M.L., *Il problema della multiproprietà*, in *Vita not.*, 1984, 750

FAILLACE S., *Contratti stipulati con i consumatori*, in *Contr. Imp.*, 1996, 359

FENET P.A., *Recueil complet des travaux préparatoires du Code Civil*, t. 11, Osna-brück, 1827, ried. 1968

FERRARA F. – CORSI F., *Gli imprenditori e le società*, Milano, 1996

FERRARA F., voce *Consumatore (protezione del) nel diritto amministrativo*, in *Dig. disc. pubbl.*, Torino 1989, vol. III, 515 ss.

FERRI G.B., *Causa e tipo nella teoria del negozio giuridico*, Milano, 1966

FERRI G.B., voce *Ordine pubblico*, in *Enc. dir.*, 1980, XXX

FERRO M., *Vendite immobiliari «difficili»: comproprietà, multiproprietà e beni all'estero*, in *Fallimento*, 1994, 1219 ss.

FILANTI G., *Inesistenza e nullità del negozio giuridico*, Milano, 1983

FILANTI G., voce *Nullità*, in *Enc. giur.*, XXI, Roma, 1990

FLEMING S.L. – KEANE M.J., *Securities implications on Time-Share Condominium Offerings: A Fresh Look*, in *Florida Bar Journal*, 1981, 467 ss

FLORIT R., *La multiproprietà*, Torino, 2002

FORTE F., *Per una lettera alternativa dell'art. 844 del codice civile*, in *Dir. giur.*, 1976, 641

FRAGALI M., voce *Albergo (contratto di)*, in *Enc. dir.*, 1, Milano, 1958

FRAGALI M., voce *Fideiussione*, in *Enc. dir.*, XVII, Milano, 1968

FRAGOLA M., *Profilo comunitario del turismo*, Padova, 1996

FRANCESCHELLI V., *Consumer protection, teoria dell'atto di consumo ed il centenario del codice di commercio*, in *Giur. comm.*, 1982, I, 773-776

FRATCHER W.F., *Trust*, in *International Encyclopedia of Comparative Law*, VI, Ch. 11, Tübingen-Paris, 1973

FUSARO A., *Il numero chiuso dei diritti reali*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 2000, 439

GABRIELLI E. – ORESTANO A., voce *Contratti del consumatore*, in *Dig. Disc. Priv.*, Sez. Civ., *App.*, Torino, 2000

GABRIELLI E. – ORESTANO A., *Contratti del consumatore*, Torino, 2003, 3 ss.

GABRIELLI E., *Sulla nozione di consumatore*, in *Studi in onore di Massimo Bianca*, riportato in <http://www.judicium.org>.2003

GABRIELLI G. – PADOVINI F., voce *Recesso*, in *Enc. dir.*, XXXIX, Milano 1988

GAGGERO L., *Il frazionamento in multiproprietà di alberghi*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 1994, II, 22

GALGANO F. – VISENTINI G., *Effetti del contratto. Rappresentanza, Contratto per persona da nominare*, in *Comm. cod. civ. Scialoja-Branca*, a cura di Galgano, Bologna-Roma, 1993, artt. 1372-1405

GALGANO F., *Diritto privato*, X, Padova, 1998

GALGANO F., *Autodisciplina urbanistica*, in *Contr. e impr.*, 1985, 573

GAMBARO A., *La proprietà*, in *Tratt. dir. civ. e comm.*, Cicu-Messineo (continuato da Luigi Mengoni), Milano, 1990, 21 ss.

GAMBARO A., in CANDIAN A. – GAMBARO A. – POZZO B., *Property-Propriété- Eigentum*, Padova, 1992

GAMBARO A., *Note sul principio di tipicità dei diritti reali*, in *Clausole e principi generali nell'argomentazione giurisprudenziale degli anni novanta*, a cura di Cabella Pisu e Nanni, Padova, 1998, 223

GATT L., *Sub art. 1469-bis comma 2. Commentario al capo XIV-bis del codice civile: dei contratti del consumatore*, a cura di Bianca e Busnelli, in *Nuove leggi civ. comm.*, 1997, 803

GAUDIO A.R., *Adverse Possession*, in *The American Law of Real Property*, New York, 1991, Ch. 11

GAZZONI F., *La trascrizione immobiliare*, in *Comm. cod. civ.*, diretto da Schlesinger, artt. 2643-2645 bis, I, Milano, 1998, 647

GENOVESE A., *Le condizioni generali di contratto*, Padova, 1955

GENTILI A., *Le invalidità*, in *I contratti in generale*, a cura di E. Gabrielli, II, Torino, 1999, 1257 ss.

GERACI L. – BENATTI F., *Il contratto d'albergo e la responsabilità dell'albergatore*, in *Corti Brescia, Venezia e Trieste*, 1975, 155

GERARDO N., *Regulating Vacation Timesharing: A More Effective Approach*, 29 *UCLA L. Rev.*, 907 (1982)

GERBO F., *I diritti immobiliari di godimento su cosa altrui. Disegni normativi, costruzioni della giurisprudenza, prospettive negoziali*, Milano, 2001

- GERI V., voce *Albergatore (Responsabilità dell')*, in *Nss. Dig. It.*, Torino, 1980
- GIOIA G., *Nuove nullità relative a tutela del contraente debole*, in *Contratto e impresa*, 1999, 1332 ss.
- GIORGIANNI M., *Contributo alla teoria dei diritti di godimento su cosa altrui*, Milano, 1940
- GIORGIANNI M., *Forma degli atti*, in *Enc. dir.*, Milano, XVIII, 1968, 989 ss.
- GIORGIANNI M., voce *Obbligazione (diritto privato)*, in *Noviss. Dig. It.*, XI, Torino, 1965
- GIOVENE A., *Il "contratto d'albergo"*, in *Riv. dir. comm.*, 1940, I, 157
- GIUFFRÉ V., *L'emersione dei "iura in re aliena" ed il dogma del "numero chiuso"*, Napoli, 1992
- GIVERDON C., *Pratique et évolution de la copropriété (séance de clorure du congrès de notaires de France, rapport de synthèse)*, in *GP*, 1976, II, 533
- GLENDON A., *The Transformation of American Landlord-Tenant Law*, 23 *Boston College L. Rev.* 503, 1982
- GORLA G., *Condizioni generali di contratto e contratti conclusi mediante formulari nel diritto italiano*, in *Riv. dir. comm.*, 1963, I, 121
- GORLA G., *L'interpretazione del diritto*, Milano, 1941, 139
- GORLA G., *Offerta ad incertam personam (saggi per un nuovo tipo di sentenza)*, in *Foro it.*, 1965, I, 433
- GRANELLI C., *La «multiproprietà» o le multiproprietà*, in *Quadrimestre*, 1985, 475 ss.
- GRANELLI C., *Le cosiddette vendite in multiproprietà (analisi di una prassi commerciale)*, in *Riv. dir. civ.*, 1979, II, 686, 694 e 698
- GRASSETTI C., *Del negozio fiduciario e della sua ammissibilità nel nostro ordinamento giuridico*, in *Riv. dir. comm.*, 1936, I, 345

GRASSETTI C., *Le definizioni legali e la riforma dei codici*, in *Studi in onore di G. Pacchioni*, Milano, 1938, 299

GRAY K. – GRAY S.F., *Elements of Land Law*, London-Edinburgh-Dublin, 2000

GRAY K.J. – SYMES P.D., *Real Property and Real People. Principles of Land Law*, London, 1981

GRAY P.G., *New ideas in the Vacation Home Market* (Symposium on the Law of Condominiums. The Second-Home Market-Time-Sharing Ownership, Legal and Practical Problems), in *48 St. John's Law Review*, 1974, 556

GRAY P.G., *Pioneering the Concept of Time-Sharing Ownership*, *48 St. John's L. Rev.* 1996 (1974)

GRISI G., *L'obbligo precontrattuale di informazione*, Napoli, 1990

GRISI G., *Lo "ius poenitendi" tra tutela del consumatore e razionalità del mercato*, in *Riv. crit. dir. riv.*, 2001, 569

GRITTI F. – LEIXNER C., *Diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili: il time-sharing, la direttiva CE, il Teilzeitnutzungsgesetz (TNG) austriaco*, in *Vita notarile*, n. 2, 2003, 1059 ss.

GRITTI F., *L'era dell'accesso. A proposito di multiproprietà, diritti reali e nuove frontiere*, in *Giur. merito*, 1, punto 4, 2001, 203-212

GRITTI F., *La tutela del consumatore nella disciplina della multiproprietà. Due sistemi a confronto: Italia e Francia*, in *Vita notarile*, 2, 2002, L-XCIII

GUARINO G., voce *Comunione (dir. civ.)*, in *Enc. dir.*, VIII, Milano, 1961

GUARNERI A., *Meritevolezza dell'interesse e utilità sociale del contratto*, in *Riv. dir. civ.*, 1994, I, 799

GUASTAMACCHIA D., *Multiproprietà. Problemi civilistici e fiscali*, in *Fisco*, 1983, 4890

GUERINONI E., *Sulla nozione di consumatore*, in *I contratti*, 5, 2002, 519 ss.

- GUNNAR P.M., *Regulation of Resort Time-Sharing*, 57 *Oregon L. R.* 31 (1977)
- HAMILTON W.H., *The Ancient Maxim Caveat Emptor*, 40 *Yale L. J.* 1133 (1931)
- HART C.W., *A Method for Valuing Time-Share Intervals*, 10 *Real Estate Rev.*, 107 (1980)
- HENZE M., *The Law and Business of Time-Share Resorts*, New York, 1986
- HERAUD G., *Pour un droit linguistique comparé*, in *Rev. Int. Droit. Comp.*, 1971, 309
- HERVIEUX A., *La multipropriété est-elle une réalité?*, in *L'actualité juridique (propriété immobilière)*, 1973, 6 ss.
- HERVIEUX A., *La multipropriété ou copropriété dans le temps: mémoire pour le diplôme d'études*, Caen, 1971
- IRTI N., *E' vero ma... (replica a Giorgio Oppo)*, in *Riv. dir. civ.*, I, 1999, 273 ss.
- IRTI N., *I cinquant'anni del codice civile*, ora in *Codice civile e società politica*, Milano, 1995, 53
- IRTI N., *Idola libertatis. Tre esercizi sul formalismo*, Milano, 1985
- IRTI N., *L'ordine giuridico del mercato*, Roma-Bari, 1998, 49 ss.
- IRTI N., *La nullità come sanzione civile*, in *Contratto e impresa*, 1987, 541 ss.
- IRTI N., *Ministero notarile e rischio giuridico dell'atto*, in *Notariato tra istituzioni e società civile*, Milano, 1996, 49 ss.
- IRTI N., *Scambi senza accordo*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1998, 351 ss.
- I trusts in Italia oggi*, a cura di Beneventi, Milano, 1996
- JANNARELLI A., *La disciplina dell'atto e dell'attività: i contratti tra imprese e tra imprese e consumatori*, in *Diritto privato europeo*, a cura di N. Lipari, Padova, 1997, II, 489 ss.

JESSER H. – KIENDL D., *Time-Sharing in Österreich - Die Umsetzung der EG - Richtlinie (über Teilzeitnutazungsrechte)*, WoBI 1997, 67

JORI M., *Formalismo giuridico*, in *Digesto disc. priv.*, Torino, 1994, 425 ss.

JOURDAIN P., *Les biens*, Paris, 1995

KAHN-FREUND O., *Introduction*, in K. RENNER, *The Institutions of Private Law and their Social Functions*, London-Boston, 1949

KESSLER F., *The North Carolina Time Share Act*, 62 N.C.L. 1356 (1964)

KESSLER F. – FINE E., *Culpa in Contrahendo, Bargaining in Good Faith, and Freedom of Contract: A Comparative Study*, 77 Harv. L. Rev. 401 (1964)

KLESTA DOSI L., *Lo status del consumatore: prospettive di diritto comparato*, in *Riv. dir. civ.*, II, 1997, 667 ss.

KLUN M., *Un modello di multiproprietà: la multiproprietà azionaria*, in *Società*, 1984, 858

KNIGHT A.M., *Incorporation of Condominium Common Areas? An Alternative*, 50 N.C.I. Rev. 1 (1971)

KREJCI H., in *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*, a cura di P. Rummel, 11, 1992, paragr. 1 KSchG, cpv. 7

KUNREUTHER H., *Limited Knowledge and Insurance Protection*, 24 Pub. Pol'y 227 (1976)

La multiproprietà in Italia. Analisi degli aspetti sociali, economici e legislativi. Atti del Convegno di studi svoltosi a Milano il 26 gennaio 1984, Firenze, 1984

LANDO H. – NIELSEN M.T., *Flexibility and Uncertainty in the Housing Market*, 18 Int. Rev. L. Econ. 419 (1998)

LANZILLO R., *Le varie forme di multiproprietà. Prospettive d'indagine*, in *Riv. dir. comm.*, 1983, I, 317

LANZILLO R., Recensione, in *Quadrimestre*, 1984

LANZILLO R., *Regole di mercato e congruità dello scambio contrattuale*, in *Contr. e imp.*, 1985, 309

LAWSON F.H. – RUDDEN B., *The Law of Property*, Oxford, 1982

LAWSON F.H., *Remedies of English Law*, Suffolk, 1972

LENER R., *Forma contrattuale e tutela del contraente "non qualificato" nel mercato finanziario*, Milano, 1996

LENER R., *Ecologia, persone, solidarietà: un nuovo ruolo del diritto civile*, in *Tecniche giuridiche e sviluppo della persona*, a cura di N. Lipari, Bari, 1974, 339

Le nullità negoziali del diritto comune, speciali e virtuali, a cura di L. Ferroni, Milano, 1998

LEO C., *Contratti e Unione Europea. Il recesso dal contratto di "multiproprietà" concluso fuori dai locali commerciali*, nota a CGCE, sez. III, 22 aprile 1999, causa C-423/97, in *I Contratti*, 10, 1999, 947-957

LEO C., *Il recesso dal contratto di "multiproprietà" concluso fuori dai locali commerciali*, in *Contratti*, 1999, 952

LEZZA A. – SELVAROLO G., *Un modello di proprietà: la «multiproprietà»*, in *Riv. giur. ed.*, 1977, II, 17 (con aggiornamenti ed integrazioni lo scritto è riedito in *Legislazione economica. Rassegne e problemi* a cura di F. Vassalli e G. Visentini, settembre 1980 – dicembre 1981, Milano, 1983, V, 893)

L'intervento pubblico contro l'inquinamento. Valutazione dei costi e dei benefici economici connessi a un progetto di eliminazione delle principali forme di inquinamento atmosferico ed idrico in Italia, a cura di G. Scaiola, Milano, 1971

LIPARI N., *Introduzione*, in *Diritto privato europeo*, a cura di N. Lipari, Padova, 1997, I, 3

- LIPARI N., *La funzione notarile oggi: schema di riflessione*, in *Riv. notar.*, 1977, 938
- LISERRE A., *Autonomia negoziale e obbligazione di mantenimento del coniuge separato*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1975, 474
- LIVI M. A. – MACARIO F., *I soggetti – Profili generali*, in *Diritto privato europeo*, a cura di N. Lipari, Padova, 1997, I, 111
- LOI M.L. – TESSITORE F., *Buona fede e responsabilità precontrattuale*, Milano, 1975
- LOVE J.C., *Landlord's Liability for Defective Premise: Caveat Lessee, Negligence or Strict Liability*, (1975) *Wis L. Rev.* 19
- LOWREY M.A., *Adverse Possession*, in *Thompson on Real Property*, Charlottesville, 1994, Ch. 87
- LUNINOSO A., *I contratti tipici e atipici*, in *Tratt. dir. priv.*, Milano, 1995, 741 ss.
- LUMINOSO A., *I nuovi regimi di circolazione giuridica degli edifici, dei terreni e degli spazi a parcheggio (prime riflessioni sulla legge 28.2.1985, n. 47)*, in *Quad.*, 1985, 323
- LUPOI M., *Appunti sulla real property e sul trust nel diritto inglese*, Milano, 1971
- LUPOI M., *Trusts*, Milano, 1997
- LUZZATTO F., *Le alienazioni delle parti di cosa immobile in vista della loro separazione futura e la trascrizione*, in *Riv. dir. civ.*, 1913, 727
- MACARIO F., *Brevi considerazioni sull'attuazione della direttiva in tema di garanzie nella vendita di beni di consumo*, in *Contratto e impresa/Europa*, 2001, 1, 143 ss.
- MACARIO F., *I rapporti pendenti*, in *Foro it.*, 2006, 5, 183-188
- MACARIO F., *Sub art. 121, Norme in materia di direttive comunitarie in materia di credito al consumo*, a cura di N. Lipari, in *Nuove leggi civ. comm.*, 1994, 768

MAGLI F., *Multiproprietà immobiliare: l'interpretazione giurisprudenziale con particolare riferimento alla applicabilità (o meno) della disciplina condominiale*, in *Arch. locaz. condom.*, 1997, 21

MAGLIULO A., *Prospettive di riforma dell'art. 28 della legge notarile: la funzione notarile da garanzia di validità e garanzia di trasparenza dell'atto*, in *Quaderni di FederNotizie*, 1996, 37 ss.

MAIELLO V., *I problemi di legittimità e di disciplina dei negozi atipici*, in *Riv. dir. civ.*, 1987, I, 487

MAIORCA S., *La multiproprietà. Analisi di un «modello» di appartenenza*, appendice a *Le obbligazioni, le loro fonti e le loro garanzie*, Torino, 1982, 501

MARASÀ G., *Le società senza scopo di lucro*, Milano, 1984

MARASCO P.G., *Multiproprietà*, in *Contratto e impresa*, Padova, 2000, 1024 ss.

MARICONDA G., *Aspetti negoziali di diritto internazionale privato, Limiti di applicazione generale*, Napoli, 2000, I, 129 ss.

MARSHALL O.H., *A Historical Sketch of the American Recording Acts*, 4 *Clev. Mar. L. Rev.* 56 (1955)

MARTIN N.D., *The Insolvent Life Care Provider: Who Leads the Dance Between the Federal Bankruptcy Code and State Continuing-Care Statutes?*, 61 *Ohio St. L. J* 267 (2000)

MARTINO A., *Le definizioni legislative*, Torino, 1975

MASUCCI S.T., *La forma del contratto*, a cura N. Lipari, *Diritto privato europeo*, Padova, 1996, 581 ss.

MATTEI U., *Diritto e rimedio nell'esperienza italiana ed in quella statunitense*, 1987, in *Quadr.*, 341

MATTEI U., *La proprietà immobiliare*, Torino, 1993

- MATTEI U., voce *Proprietà*, in *Dig. Disc. Priv.*, Sez. Civ., Torino, 1997
- MENDEZ Y.C., *Timesharing and Realty Interests Under the Martin Act: Consumer or Investor Protection?*, 17 *Fordham Urban L. J.* 505 (1989)
- MENGONI L., *Gli acquisti "a non domino"*, Milano, 1975
- MENGONI L., *Sulla natura della responsabilità precontrattuale*, in *Riv. dir. comm.*, 1956, II, 485
- MERRYMAN J.E., *Ownership and Estate (Variations on a Theme by Lawson)*, 48 *Tulane L. Rev.* 916 (1974)
- MERRYMAN J.E., *Policy, autonomy and the numereus clausus in Italian and American Property Law* 13 *Am. J. Comp. Law* 224 (1963)
- MERZ S., *Manuale pratico della proprietà immobiliare*, Padova, 1999
- MESSER D.M., *An Overview of Time-Sharing and the Tennessee Time-Share Act: Are Purchsers Now Protected?*, 53 *Tenn. L. Rev.* 779 (1986)
- MEYERSON M.I., *The Efficient Consumer Form Contract: Law and Economics Meets the Real World*, 24 *Ga. L. Rev.* 583 (1990)
- MICHELA P.E., *"You may have already won...": telemarketing fraud and the need for a federal legislative solution*, 21 *Pepperdin L. Rev.* 553 (1994)
- MINERVINI E., *Tutela del consumatore e clausole vessatorie*, Napoli, 1999, 24 ss.
- MINUSSI D., *La multiproprietà immobiliare: schemi proposti*, in *Corr. giur.*, 1992, 217
- MINUSSI D., *Multiproprietà tra modello reale e societario*, in *Corr. Giur.*, 1992, 217
- MOCCIA L., *"Prescription", "limitation" e "adverse possession": ovvero il problema della "prescrizione acquisitiva" nel sistema inglese della "real property"*, in *Scritti in onore di Rodolfo Sacco*, Milano, 1994, 815

MONAGHAM M.K., *An Uncommon State of Confusion: The Common Enterprise Element of Investment Contract Analysis*, 63 *Fordham L.R.* 2135 (1995)

MONDELLO G., *Appunti sui negozi in incertam personam e sul contratto pro persona nominanda*, in *Giur. sic.*, 1959, 101

MORACE PINELLI A., *Riflessioni in tema di multiproprietà azionaria*, in *Rass. dir. civ.*, 1997, 193 ss.

MORAND C., *La «copropriété*, Thèse, Paris, 2.^{ème} Univ., 1974

MORAND C., *Vocation à la propriété, problèmes des anciennes sociétés de jouissance et la loi du 17.7.1971*, in *GP*, 1972, I, 247

MORBIDELLI G., *Strumenti privatistici contro l'inquinamento delle acque interne (con riferimento all'esperienza statunitense)*, in *Foro amm.*, 1971, 369

MORELLO U., *Culpa in contrahendo, accordi e intese preliminari (un classico problema rivisitato)*, in AA.VV., *La casa di abitazione tra normativa vigente e prospettive*, Milano, 1986, II, 75

MORELLO U., *Diritti di godimento a tempo parziale su immobili: le linee di una nuova disciplina*, in *I Contratti*, 1999, 55 ss.

MORELLO U., *Frode alla legge*, Milano, 1969

MORELLO U., *La multiproprietà azionaria*, in *Notaro*, 1983, 1

MORELLO U., *Multiproprietà*, in *Dig. disc. priv.*, sez. civ., XI, Torino, 1994, 490 ss.

MORELLO U., *Multiproprietà e autonomia privata*, Milano, 1983

MORELLO U., *Multiproprietà e sistema di pubblicità tavolare*, in *Rivista di diritto tavolare*, 1984

MORELLO U., *Multiproprietà. Direttiva 94/47/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 ottobre 1994, Allegato 2 a La sicurezza giuridica delle contrattazioni: dalle informazioni alle garanzie*, in *Sicurezza delle contrattazioni. Dalle op-*

portunità alle regole nel mercato immobiliare, Atti del convegno di studi di Madonna di Campiglio, a cura di Morello, Mirabelli, Menozzi, Milano, 1996

MORELLO U., *Obblighi di informazione*, in *Giur. it.*, IV, 1985

MOSCOVITZ M., *Implied Warranty of Habitability: A New Doctrine Raising New Issue*, 62 *Cal. L. Rev.* 1444

MOYNIHAN C.J., *Introduction to the Law of Real Property*, St. Paul, 1962

Multiproprietà, confronto a più voci, Atti del Seminario di Studi, Università di Bari, 4-5 maggio, 1984, a cura di L. Barbiers, Milano, 1986

MUNARI A., *Il leasing finanziario nella teoria dei crediti di scopo*, Milano, 1989

MUNARI A., *Problemi giuridici della nuova disciplina della multiproprietà*, Padova, 1999

MUSY A.M., *Dovere di informazione. Saggio di diritto comparato*, Trento, 1999

NANNI L., *Le trattative*, in *I contratti in generale*, III, in *Giur. sist. dir. civ. comm.*, Torino, 1991, 11

NATOLI U., *L'amministrazione di beni ereditari II, l'amministrazione nel periodo successivo all'accettazione dell'eredità*, Milano, 1969, II ediz.

NATOLI U., *La proprietà*, Milano, 1965

NATOLI U., *La proprietà. Appunti delle lezioni*. Milano, 1976

NATUCCI A., *La tipicità dei diritti reali*, Padova, I, 1982

NATUCCI A., *La tipicità dei diritti reali*, Padova, 1985, II, 83

NATOLI U., *L'attuazione del rapporto obbligatorio*, Milano, 1974, I, 27

NEGRI A., *La multiproprietà nel sistema francese*, in *Contratto e impresa*, 1989, 615

NICOLÒ R., voce *Diritto civile*, in *Enc. dir.*, Milano, 1964, XII

NORMAND S., *La propriété spatio-temporelle*, in *Les Cahiers de droit*, vol. 28, n. 2, 335 ss.

NUZZO M., *Accertamento della vessatorietà delle clausole. Art. 1469 ter, commi 1 e 2 c.c. (Commentario al Capo XIV bis del codice civile: dei contratti del consumatore (artt. 1469 bis-1469 sexies c.c.))*, in *Le nuove leggi civ. comm.*, fasc. 4-5 (ottobre), 1997, 1141-1148

NUZZO M., *Accertamento della vessatorietà delle clausole. Art. 1469 ter, comma 4 c.c. (Commentario al Capo XIV bis del codice civile: dei contratti del consumatore (artt. 1469 bis-1469 sexies c.c.))*, in *Le nuove leggi civ., comm.*, fasc. 4-5, 1997, 1165-1169

NUZZO M., *Commento agli artt. 33-38*, in *Codice del consumo, Commentario*, a cura di Alpa e Rossi Carleo, Napoli, 2005

NUZZO M., *I contratti del consumatore tra legislazione speciale e disciplina generale del contratto*, in *Rass. dir. civ.*, fasc. 2, 1998, 308-324

NUZZO M., *Utilità sociale e autonomia privata*, Milano, 1975

O' DONNEL P.T. – MALEADY E.L., *Principles of Real Estate*, Philadelphia-London-Toronto, 1975

OAKLEY A.J., *Megarry's Manual of the Law of Real Property*, London, 2002

OPPO G., *Disumanizzazione del contratto?*, in *Riv. dir. civ.*, 1998, 525 ss.

OSTI G., *L'interprétation logique et systématique et le postulat de rationalité du législateur*, in *L'interprétation en droit*, a cura di M. van de Kerchove, Bruxelles, 1978, 97

OSTI G., voce *Contratto*, in *Noviss. Dig. It.*, IV, Torino, 1959

PAGANO F., *Multiproprietà e pianificazione urbanistica*, in *Riv. giur. ed.*, 1982, II, 173

PAGE J.A., *The Law of Premises Liability*, Cincinnati, 1988

PALAZZO A., *Forme del negozio giuridico*, in *Digesto disc. priv.*, Torino, 1994, 442 ss.

PALMIERI A., *Commento al parere del C.d.S. 20 dicembre 2004 n. 11602/04*, in *Foro it.*, 2005, parte III, c. 348

PANFORTI M.D., voce *Torrens Title*, in *Dig. disc. priv.*, Sez. civ., App., Torino, 2000

PANVINI ROSATI P., *Modi e settori della prassi notarile nell'ambito del problema dell'appartenenza*, in *Riv. not.*, 1973, I, 108

PARADISO M., *Inquinamento delle acque interne e strumenti privatistici di tutela*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1977, 1391

PARDOLESI R., *Analisi economica e diritto dei contratti*, in *Pol. dir.*, 1978, 699

PARDOLESI R., *Clausole abusive, pardon vessatorie: verso l'attuazione di una direttiva abusata*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 1995, 523 ss.

PARDOLESI R., *Tutela specifica e tutela per equivalente nella prospettiva dell'analisi economica del diritto*, in *Quadr.*, 1988, 76

PARDOLESI R. – PACCES, *Clausole vessatorie e analisi economica del diritto: note in margine alle ragioni (ed alle conseguenze) della nuova disciplina*, in *Dir. priv.*, 1996, 377

PARMIGIANI S., *Contratto d'albergo. Contratto misto?*, in *Giur. compl. cass. civ.*, 1953, VI, 142

PARROTTA D., *Fideiussione solo sugli immobili in costruzione: così il cliente convive ancora con il rischio*, in *Guida al diritto. Il Sole 24 Ore*, n. 1, 9 gennaio 1999

PASQUINO T., *D. lgs. 15 gennaio 1992, n. 50. Attuazione della direttiva n. 85/577/CEE in materia di contratti negoziati fuori dai locali commerciali. Commento all'art. 9 (Altre forme speciali di vendita)*, in *Le nuove leggi civ. comm.*, 1, 1993, 226-234

PASQUINO T., *Servizi telematici e criteri di responsabilità*, Milano, 2003

PASSAGNOLI G., *Le nullità speciali*, Milano, 1995

PASTORE D. – RE A., *La multiproprietà. Problemi e prospettive*, in *Riv. not.*, 2000, 841 ss.

PASTORE D. – RE A., *RCI Consulting Europe. Time-share Industry Overview*, 1999

PATTI S., *Il Codice civile e il diritto dei consumatori. Postilla*, in *La nuova giurisprudenza civile commentata*, 5, 2005, 282 ss.

PEIRCE E. – MANN R., *Time-Share Interests in Real Estate: a Critical Evaluation of the Regulatory Environment*, 59 *Notre Dame L. Rev.* 10 (1983)

PELOSI A.C., *La multiproprietà tra comunione e proprietà temporanea*, in *Riv. dir. civ.*, 1983, II, 463

PERFETTI M., *Multiproprietà e comunione: questione ancora aperta*, in *Giur. it.* 1985, IV, 400

PERLINGERI P., *Equilibrio normativo e principio di proporzionalità dei contratti*, in *Rass. dir. civ.*, 2001, 334

PERLINGERI P., *Forma dei negozi e formalismo degli interpreti*, Camerino-Napoli, 1987

PERLINGERI P., *La tutela del contraente “debole”, nella negoziazione immobiliare*, in *Riv. dir. civ.*, 2000, 746 ss.

PERUZZI A., *Definizioni*, Milano, 1983

PESCATORE G., *Considerazioni sul “diritto” di proprietà*, in *Studi giuridici in memoria di F. Vassalli*, Torino, 1960, II, 1260

PETRELLI G., *Gli acquisti di immobili da costruire*, Milano, 2005

PETRONE M., *La multiproprietà, individuazione dell'oggetto e schemi reali tipici*, Milano, 1985

PHLLETTIER J., *Le régime juridique et fiscal des immeubles à temps partagé*, in *Revue de droit immobilier*, 1982, 187

- PILIA C., *Circolazione giuridica e nullità*, Milano, 2002
- PIRAS S., *La sostituzione fedecommissaria nel diritto civile italiano*, Milano, 1952
- PIZZORUSSO A., *Problemi giuridici dell'uso delle lingue in Italia (con particolare riferimento alla situazione delle minoranze linguistiche non riconosciute)*, in *Le regioni*, 1977, 1031
- PLUMB W.T., *Federal Tax Liens*, 1972
- POLLACK E.H., *Time-Sharing or Time is Money but Will It Sell?*, *10 Real Estate L. J.* 281 (1982)
- POLLOCK F. – MAITLAND F., *The History of English Law before the time of Edward I*, II, Cambridge, 1968
- POSNER R.A., *Economic Analysis of Law*, Boston-Toronto, 1986
- PROFFITT R.D., *Condominium Buyer Bound by Restrictions in Master Deed and By-laws*, *47 S.C.I. Rev.* 138 (1995)
- PROSPERI F., *Il contratto di subfornitura e l'abuso di dipendenza economica: profili ricostruttivi e sistematici*, Napoli, 2002
- PROTO M., *Nuove prospettive in tema di multiproprietà azionaria (in attesa dell'intervento del legislatore)*, in *Giust. civ.*, 1998, I, 1150
- PUCCHINI L., *Studi sulla nullità relativa*, Milano, 1967
- PUGLIATTI S., *Aspetti nuovissimi di tecnica legislativa*, in *Studi in onore di F. Santoro Passarelli*, III, Napoli, 1973, 857
- PUGLIATTI S., *La logica e i concetti giuridici*, in *Riv. dir. comm.*, 1941, I, 197 ss.
- PUGLIATTI S., voce *Abrogazione*, in *Enc. dir.*, Milano, 1958
- PUGLIATTI S. – FALZEA A., *I fatti giuridici*, Messina, 1945, 85
- PUGLIESE G., *Diritti reali*, in *Enc. dir.*, Milano, 1964, XII, 755 ss.

PUTTI P.M., voce *Nullità (nella legislazione di derivazione comunitaria)*, in *dig. Disc. Priv.*, Sez. civ., Torino, 1997

QUADRI E., *La «multiproprietà» tra logica speculativa e interessi sociali*, in *Foro it.*, 1985, V, 226 ss.

RAITI N., *Multiproprietà alberghiera: direttive e situazione futura*, in *Sicurezza delle contrattazioni. Dalle opportunità alle regole nel mercato immobiliare*, Atti del convegno di studi di Madonna di Campiglio, a cura di Morello, Mirabelli, Menozzi, Milano, 1996, 174 ss.

RAVERA E., *Il recesso*, Milano, 2004

REBUFFI A., *La tutela dell'acquirente in multiproprietà (secondo la normativa introdotta dal d.lgs. 1998, n. 427)*, in *Resp. civ. prev.*, 1999, 1374

REISER L.I., *Real Estate Time-Sharing*, in *American Jurisprudence*, II ed., New Topic Service, 1981

RENDLEMAN D., *Cases and Materials on Remedies*, St. Paul, 1999

RESCIGNO P., *“Trasparenza” bancaria e diritto “comune” dei contratti*, in *Banca, borsa e tit. cred.*, 1990, I, 297

RESCIGNO P., *Proprietà, diritto reale e credito*, in *Jus*, 1965, 472

RESCIGNO P., voce *Obbligazioni (diritto privato)*, in *Enc. dir.*, XXIX, Milano, 1979

RIDALL J.G., *Land Law*, London-Edinburgh-Dublin, 1997

RIGHINI E., *I valori mobiliari*, Milano, 1993

RIZZO V., *Sub art. 1469-quater*, in *Commentario al capo XIV-bis del codice civile: dei contratti del consumatore*, in *Nuove Leggi civ. comm.*, 1997, 1176

RODOTÀ S., voce *Proprietà (diritto vigente)*, in *Noviss. Dig. It.*, XIV, Torino, 1967

ROMAGNOLI G., *La Consob, il valore mobiliare e le c.d. "quote di multiproprietà"*, in *Riv. soc.*, 1996, 872 ss.

ROODHOUSE A.M., *Fractional Time Period Ownership of Recreational Condominiums*, in *Real Estate Law Journal*, 1975, 35

ROPPO V., *Clausole vessatorie*, in *Enc. giur.*, Roma, 1996, vol. VI

ROPPO V., *Contratti standard. Autonomia e controlli nella disciplina delle attività negoziali di impresa*, Milano, 1975

ROPPO V., *Il contratto del duemila*, Torino, 2002

ROPPO V., *Sugli usi giudiziali della categoria "indeterminatezza/indeterminabilità dell'oggetto del contratto" e su una sua recente applicazione a tutela dei "contraenti deboli"*, in *Giur. it.*, 1979, I, 2, 146

ROSEN R.J., *Structure That Time-Share Conversion as a Cooperative!*, 10 *Real Est. Rev.* 35 (1980)

ROSS A., *La definizione nel linguaggio giuridico*, in *Diritto e analisi del linguaggio*, a cura di Scarpelli, Milano, 1976, 199

ROSSELLO C., *Il danno evitabile. La misura della responsabilità tra diligenza ed efficienza*, Padova, 1990

ROSSI CARLEO L., *Il contratto di multiproprietà nella prospettiva dell'atto notarile*, in *Notariato*, 6, 2001, 626 ss.

ROUTLEY P., *Tenancies and Estoppel – After Bruton v. London & Quadrant Housing Trust* [2000] *MLR* 424

RUFFINI GANDOLFI M.L., *Profili del "trespass to land". Il tort e gli improvements del trespasser*, Milano, 1979

SACCO R., *Il contratto*, in *Tratt. Vassalli*, VI, 2, 1999, Torino.

SACCO R., *La forma*, in *Tratt. dir. priv.*, diretto da Rescigno, 10, Torino, 1997

- SACCO R., *La proprietà: sommario delle lezioni di diritto civile*, Torino, 1968
- SANGIORGI S., *La multiproprietà: il giurista di fronte al nuovo*, in *Diritto europeo e autonomia contrattuale*, a cura di Alessi, Palermo, 1999, 147
- SANGIORGI S., *Multiproprietà immobiliare e funzione del contratto*, Napoli, 1983
- SANNIA M., *Sub art. 1469-bis comma 2*, in *Clausole vessatorie e contratto del consumatore*, a cura di Cesaro, Padova, 1998, I, 76
- SANTARONI M., *La responsabilità del revisore*, Milano, 1984
- SANTINI G., *Tramonto dello scopo lucrativo nelle s.p.a.*, in *Riv. dir. civ.*, 1973, I, 151
- SANTORO PASSARELLI F., *Dottrine generali del diritto civile*, Napoli, 1966, 135 ss.
- SANTORO PASSARELLI F., *Multiproprietà e comproprietà*, in *Riv. trim. dir. E proc. civ.*, 1984, 19 ss.
- SANTORO PASSARELLI F., voce *Proprietà*, in *Enc. del Novecento*, Roma, 1981
- SANTORO PASSARELLI F., *Proprietà e impresa*, in *Ordinamento e diritto civile, Ultimi saggi*, Napoli, 1988
- SCALONE G., *Spunti critici in tema di contratto per persona da nominare*, in *Riv. dir. comm.*, 1958, I, 333
- SCANNICCHIO N., *Consumatori e conclusione di contratti a distanza tra ordinamenti nazionali, direttive comunitarie e diritto comparato*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 1994, 21
- SCARDIGNO M.S., *Multiproprietà, diritto di recesso e penetrazione dei modelli interpretativi della Corte di Giustizia nelle Corti nazionali (nota a Trib. Bari 28 marzo 2000)*, in *Giur. it.*, 2, 2001, 290-296
- SCARPELLI U., *Contributo alla semantica del linguaggio giuridico*, Milano, 1985
- SCAVO J.J., *Marketing Resort Timeshares: The Rules of the Game*, 73 *St. John's L. Rev.* 217 (1999)

SCIANCELEPORE G. – STANZIONE P., *Prassi contrattuale e tutela del consumatore*, in *Il diritto privato oggi*, Milano, 2004

SCOTT JACKSON F., *Why You Should Incorporate a Homeowners Association*, 3 *Real Estate L. J.* 311 (1975)

SERAFINI G., *Economia della sostenibilità*, in A.A. V.V., *Gestire l'ambiente*, a cura di C.A. Sirianni, Milano, 1999, 3

H.A. SIMON, *Rational Decisionmaking in Business Organizations*, 69 *Am. Econom. Rev.*, 493 (1979)

SIMPSON A.W.B., *A History of the Land Law*, Oxford, 1986

SINGER J.W., *Property Law: Rules, Policies, and Practices*, New York, 1997

SIRENA P., *Il Codice civile e il diritto dei consumatori*, in *La nuova giurisprudenza civile commentata*, 5, 2005, 277 ss.

SMORTO G., *La multiproprietà e la tutela dei consumatori: il recepimento della direttiva n. 94/47/CE*, in *Enc. dir. priv.*, 1999, 279 ss.

STELLA RICHTER G., *Il tramonto di un mito: la legge uguale per tutti (dal diritto comune dei contratti al contratto dei consumatori)*, in *Giust. civ.*, 1997, II, 199 ss.

STEMMER B., *De la division dans le temps de la jouissance des immeubles, inexactement qualifiée de multipropriété*, in *JCP*, 1976, I, 2789

STIGLER G.J., *Mercato, informazione, regolamentazione*, Bologna, 1994

STONE R.E., *The Federal Trade Commission and Timeshare Resales Companies*, 24 *Suffolk U.K. Rev.* 49 (1990)

TAMBORRINO F., *Comprare e vendere in multiproprietà*, Milano, 1984

TAMPONI M., *Contratti di subfornitura e contratti agro-industriali: due leggi a confronto*, in *La nuova giurisprudenza civile commentata*, 1, 2, 1999, 36-43

TAMPONI M., *Contributo all'esegesi dell'art. 1419*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2, 1978, 438-513

TASSONI G., *Azione estimatoria e contratto di albergo*, in *Contratti*, 1993, 29

TASSONI G., *I diritti a tempo parziale su beni immobili. Un contributo allo studio della multiproprietà*, Padova, 1999

TASSONI G., *La multiproprietà*, in *Manuale di diritto del turismo*, a cura di Franceschelli e Silingardi, Torino, 1999, 194 ss.

TASSONI G., *Trasparenza e "jus poenitendi" nella direttiva n. 94/47/CE in tema di acquisti in multiproprietà*, in *I Contratti*, 1995, 98

TESAURO P., *Le "Independent Regulatory Commissions". Organi di controllo dei pubblici servizi negli Stati Uniti*, Napoli, 1966

THOMAS D.A., *The Growth of the English Common Law of Real Property*, in *Thompson on Real Property*, Charlottesville, I, 1994, 105

THOMPSON A.G., *Commentaries on the Modern Law of Real Property*, India-napolis-New York, 1961

THOMPSON M.P., *Modern Land Law*, Oxford, 2001

TIFFANY H.T., *The Law of Real Property and Other Interests in Land*, Chicago, 1939

TOMMASINI R., *Nullità (dir. priv.)*, in *Enc. dir.*, Milano, 1978, XVIII, 870

TONDO S., *La multiproprietà alberghiera*, in *Aspetti problematici della multiproprietà*, Atti del XXVII Congresso Nazionale del Notariato, Roma, 1984, 107

TONDO S., *Multiproprietà e funzione alberghiera*, in *Riv. not.*, 1984, 809

TONDO S., *Responsabilità notarile nel controllo di legittimità degli atti*, in *Vita notarile*, 1997, 688 ss.

TONDO S., *Su un progetto di riforma della disciplina delle condizioni generali di contratto*, in margine al convegno di Fiuggi del 5-6 giugno 1981, in *Foro it.*, V, 1981, c. 282 ss.

TRIMARCHI M., *La multiproprietà*, in *Il diritto privato dell'Unione Europea*, in *Tratt. dir. priv.*, diretto da Bessone, Torino, 2000

ULEN T., *The Efficiency of Specific Performance: Towards a Unified Theory of Contract Remedies*, 83 *Mich. L. Rev.* 341 (1984)

URSIN E., *Strict Liability for Defective Business Premises. One Step Beyond Rowland and Greenman*, 22 *UCLA L. Rev.* 820 (1975)

VACCARELLA R., *Il problema del foro competente nei contratti tra professionisti e consumatore*, in *Doc. giust.*, 1996, 1708

VARANO V., voce *Remedies*, in *Dig. Dusc. Priv.*, Sez. Civ., Torino, 1997

VARELLI C., *La mediazione*, Napoli, 1953

VARGO R.F., *Real Estate transactions: the Existence of a Federal Security*, 14 *Cumberland L. Rev.* 301 (1984)

VENEZIANO S., *La multiproprietà*, in *Diritto privato europeo*, a cura di N. Lipari, Padova, 1997, I, 390

VENOSTA F., *Le nullità contrattuali nell'evoluzione del sistema*, Milano, 2004

VETTORI G., *Autonomia privata e contratto giusto*, in *Riv. dir. priv.*, 2000, 41

VETTORI G., *Materiali e commenti sul nuovo diritto dei contratti*, Padova, 1999

VETTORI G., *Persona e mercato*, Padova, 1996, 57 ss.

VINCENTI U., *Attuazione della direttiva comunitaria sui contratti relativi alla cd. multiproprietà*, in *Guida al diritto*, Milano, 1999, 1, 64 ss.

VINCENTI U., *In tema di multiproprietà azionaria*, in *Foro it.*, 1998, I, 2262

VINCENTI U., *Multiproprietà immobiliare. La multiproprietà come tipo di comunione*, Padova, 1992

VINCENTI U., *Sull'amministrazione delle cosiddette multiproprietà*, in *Giur. it.*, 1990, I, 2, 197

Violazioni del contratto. Danni e rimedi, a cura di E. Del Prato. Atti del seminario, Macerata, 3-4 maggio 2002, Milano, 2003

VISINTINI G., *Guida alle esercitazioni di diritto privato*, Bologna, 2001

VISINTINI G., *Immissioni e tutela dell'ambiente*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1976, 689

VISINTINI G., *La reticenza nella formazione dei contratti*, Padova, 1972

WALSH W.F., *Licenses and Tenancies for Years*, 19 *N.Y.U.L. Rev.* 333 (1942)

WILLIAMS B. – TAYLOR C., *American Land Planning Law: Land Use and the Police Power*, Deerfield, 1987

ZENO-ZENCOVICH V., *Il diritto europeo dei contratti (verso la distinzione fra "contratti commerciali" e "contratti dei consumatori")*, in *Giur. It.*, 1993, IV, 57

ZENO-ZENCOVICH V., *Il modo di formazione della legislazione europea di diritto: un laboratorio comparatistico*, in *Saggio di diritto privato europeo: persona, proprietà, contratto, responsabilità civile, primitive*, a cura di Pardolesi, Napoli, 1995, 11

ZENO-ZENCOVICH V., *Nel nuovo regime della multiproprietà una tutela "debole" per il consumatore*, in *Guida al diritto. Il Sole 24 Ore*, n. 47, 5 dicembre 1998

ZICCARDI G., *Limiti dell'attività creditizia delle banche in relazione alle operazioni di borsa nel diritto statunitense*, in *I controlli bancari. Atti del convegno di studi organizzato dal Banco di Chiavari e della Riviera Ligure con la collaborazione scientifica del CIDIS (Camogli 12-14 maggio 1977)*, Napoli 1978, 487

ZIMATORE A., *Mutuo di scopo*, in *Dizionario di diritto privato*, a cura di Irti, *Diritto civile*, Milano, 1980, I, 600