

Studio n. 426-2011/C

La multiproprietà e la coerenza ipocatastale

Approvato dalla Commissione Studi Civilistici del 14 luglio 2011

Lo studio in sintesi (Abstract): Sotto la definizione multiproprietà vengono spesso accomunate dalla prassi ipotesi nelle quali difetta il requisito della realtà della fattispecie. Non agevola il giudizio dell'interprete il testo dell'art.69 del codice del consumo come novellato dal d.lgs. 23 maggio 2011 n.79. L'applicazione del comma 1-bis dell'art.29 della Legge 27 febbraio 1985, n. 52 alla multiproprietà presuppone che l'indagine di fatto abbia individuato profili di realtà nella ricostruzione degli interessi offerta dalle parti all'interprete. La coerenza soggettiva dovrà riguardare la quota di spettanza del singolo diritto oggetto di trasferimento, costituzione o scioglimento (e preferibilmente ma non necessariamente anche il ciclo temporale del godimento) e la coerenza oggettiva avrà, invece, ad oggetto la singola unità direttamente fruita per un periodo temporalmente limitato o l'intero maggior edificio o complesso di edifici del quale l'unità in oggetto fa parte, in funzione della conformazione del caso realizzata dall'imprenditore primo venditore.

Sommario: 1. Introduzione; 2. La multiproprietà; 2.a. La multiproprietà immobiliare; 2.b. Le altre forme di multiproprietà; 3. Questioni generali; 4.a. Coerenza soggettiva; 4.b. Coerenza soggettiva e formazione progressiva del contratto; 5. Coerenza oggettiva; 6. Conclusioni.

1. Introduzione.

La pratica quotidiana concernente l'applicazione della legge 30 luglio 2010, n. 122, frutto della conversione del comma 14 dell'art. 19 del decreto legge 30 maggio 2010, n. 78 ⁽¹⁾ ha obbligato l'interprete a valutare l'impatto delle nuove disposizioni su numerose disposizioni previgenti tra le quali senz'altro le norme in tema di multiproprietà.

Lo scopo della norma è di realizzare un intervento finalizzato alla lotta all'evasione fiscale e contributiva, effettuato attraverso le mancate variazioni dell'imponibile catastale dei fabbricati urbani, sia esso totale o parziale, in un tempo nel quale una profonda revisione del funzionamento del catasto condurrà alla realizzazione dell'Anagrafe Immobiliare Integrata ⁽²⁾, ottenendo con finalità fiscali l'integrazione completa delle banche dati disponibili presso l'Agenzia del Territorio,

con l'individuazione conseguente per ciascun immobile del soggetto titolare di diritti reali su di esso.

L'obiettivo della nuova disposizione non è però solo ed esclusivamente fiscale; essa mira ad accrescere e migliorare il sistema della pubblicità immobiliare dal punto di vista della affidabilità e sicurezza dei dati, integrando reciprocamente la banca dati ipotecaria e catastale ed allineandole "in senso bidirezionale" ⁽³⁾.

Un tale risultato richiede una sinergia dei tecnici e del notaio incaricati dalle parti, con la pubblica amministrazione, atteso che il notaio provvede a formare un titolo idoneo alla esecuzione della formalità della trascrizione inserendo i dati necessari e precostituiti (quali comunicati o generati a richiesta degli interessati da parte del tecnico) e che devono corrispondere con gli elementi da inserire, a cura dello stesso notaio, nelle note di trascrizione a norma dell'art.2671 c.c.

La nuova disposizione richiede, a tal fine, in occasione della stipulazione degli atti aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti ⁽⁴⁾, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, ricevuti nella forma dell'atto pubblico o autenticato nelle sottoscrizioni ⁽⁵⁾, oltre all'allineamento soggettivo, con le modalità che la prassi e gli studiosi stanno affrontando ed esaminando, anche la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ⁽⁶⁾.

2. La multiproprietà.

Al *genus* multiproprietà possono essere ricondotte una serie di fattispecie aventi tra loro un diverso contenuto, ma unificate dalla "coesistenza di una pluralità di diritti di godimento esercitabili a turno sul medesimo immobile" ⁽⁷⁾.

La direttiva 94/47/CE ⁽⁸⁾ è stata recepita mediante il d.lgs. 9 novembre 1998, n.427 in tema di "contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili", il cui testo è confluito con alcune (piccole) modifiche nel capo I sotto la rubrica "*Contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento ripartito di beni immobili*" del Codice del consumo (d.lgs. 6 settembre 2005 n.206) ⁽⁹⁾.

La materia è stata oggetto di una approfondita rivisitazione per effetto del d.lgs. 23 maggio 2011, n. 79 rubricato "*Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246, nonché attuazione della*

direttiva 2008/122/CE, relativa ai contratti di multiproprietà, contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio ⁽¹⁰⁾, che ha rimodulato l'art.69 del sopra citato d.lgs. 6 settembre 2005 n.206 in ordine alle definizioni ed esteso la tutela offerta dalla nuova disciplina dai contratti di multiproprietà ai contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio ⁽¹¹⁾.

Prima di affrontare la questione del rilievo della fattispecie in ordine all'applicazione del comma 1-*bis* dell'art. 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, è opportuno, allora, individuare alcune delle tipizzazioni dell'istituto che la prassi ⁽¹²⁾ ha offerto all'esame dell'interprete. Va però sottolineato che in ogni caso è essenziale la determinazione della quota o la previsione negoziale dei criteri in base ai quali determinarla, la cui difettosa previsione incide sulla determinatezza o meno dell'oggetto del contratto e sulla previsione delle conseguenti sanzioni ⁽¹³⁾.

2.a. La multiproprietà immobiliare.

La fattispecie più diffusa è la *multiproprietà immobiliare* caratterizzata dalla titolarità da parte di un soggetto di un diritto di natura reale, pieno ed esclusivo (in quanto la fruizione non richiede la collaborazione di alcuno), trascrivibile ed opponibile *erga omnes*, perpetuo, ma a godimento turnario, trasmissibile agli eredi e cedibile a terzi.

Il multiproprietario può disporre del suo diritto con effetto reale e può esercitare le azioni poste dall'ordinamento a tutela del diritto di proprietà nonché le azioni possessorie e di rinuncia.

La prassi ha al riguardo sviluppato essenzialmente due schemi ⁽¹⁴⁾.

Nel primo caso, il multiproprietario acquista una quota di una specifica unità immobiliare, facente parte di un maggior complesso condominiale, con attribuzione del diritto di goderne e fruirne in un particolare periodo dell'anno e della quota millesimale delle parti comuni dell'edificio.

Nel secondo caso, il multiproprietario acquista una quota indivisa di comproprietà dell'intero complesso condominiale, unitamente ai servizi comuni in proporzione ai millesimi e con il diritto di godere specificamente di una determinata porzione esattamente individuata che del maggior fabbricato è parte.

In entrambe le fattispecie un regolamento di comunione regolerà l'utilizzo da parte del singolo acquirente delle parti comuni ed i rapporti reciproci tra comproprietari. In tale atto saranno inserite peculiari clausole in ordine al diritto di godimento del bene (in deroga all'art.1102 c.c.), alla rinuncia a chiedere lo scioglimento della comunione (in deroga all'art.1111 c.c.) ed al

mantenimento della destinazione turistico alberghiera (in deroga al primo comma dell'art.1108 c.c.), nonché in ordine all'amministrazione del maggior complesso immobiliare ed alle regole in tema di atti dispositivi.

Solo in caso di adozione del primo schema, le parti dovranno approvare anche un regolamento di condominio, contenente l'indicazione degli obblighi relativi alle parti comuni dell'edificio nel quale è posta l'unità in oggetto ed alle infrastrutture delle quali i titolari beneficiano le disposizioni in ordine alle spese alle delibere assembleari ed ai poteri e doveri degli amministratori. E' necessario un siffatto ultimo tipo di regolamento poiché tra i comproprietari di ciascuna singola unità si genera altresì un rapporto di tipo condominiale che deve essere regolato attraverso l'adozione di uno strumento tecnico giuridico idoneo⁽¹⁵⁾.

Sorgono, insomma, un rapporto giuridico che ha ad oggetto la singola unità immobiliare, qualificabile come comunione ordinaria ed un rapporto definibile quale condominio di edificio avente ad oggetto le parti comuni del maggior complesso edificato: i compartecipi sono, insomma, nel contempo "comproprietari delle singole unità abitative e condomini del complesso condominiale in cui le singole unità abitative sono inserite"⁽¹⁶⁾.

L'art. 69 lettera a) del Codice del consumo (d.lgs. 6 settembre 2005 n.206), che ha quasi integralmente ricalcato al capo I sotto la rubrica "*Contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento ripartito di beni immobili*" lo schema normativo dettato nell'art. 1 lettera a) dall'originario d.lgs. n. 427 del 1998, **nel testo previgente**, non agevola la ricostruzione teorica dell'istituto, ma si limita a definire le linee di confine delle ipotesi contrattuali che sono esattamente disciplinate dalle disposizioni che seguono ed in particolare che è tale "uno o più contratti della durata di almeno tre anni con i quali, verso il pagamento del prezzo globale, si costituisce, si trasferisce o si promette di costituire o di 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"⁽¹⁷⁾.

L'art.69 lettera a) del codice al consumo come novellato sotto la rubrica *Contratti di multiproprietà ai contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio* si limita anch'esso a definire il tipo del contratto di multiproprietà regolato dalle nuove disposizioni quale "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", in attuazione della direttiva 2008/122/CE.

L'art.69 lettera c) definisce poi "contratto di rivendita": un contratto ai sensi del quale un operatore assiste a titolo oneroso un consumatore nella vendita o nell'acquisto di una multiproprietà o di un prodotto per le vacanze di lungo termine.

Non sono, pertanto, in via esemplificativa disciplinate dalle disposizioni del Codice del Consumo i contratti o il contratto che prevedano una durata inferiore a quella annuale ⁽¹⁸⁾, il pagamento di un canone ⁽¹⁹⁾ o una turnazione.

Viene meno nel nuovo testo normativo il riferimento al periodo minimo inferiore alla settimana, con l'espressa indicazione che sono soggetti alla disposizione in questione ipotesi che concernano il pernottamento per più di un periodo di occupazione non predeterminato nella sua durata dal legislatore.

Uno spunto interessante poteva essere rinvenuto nella disposizione (art.72 comma primo del Codice del consumo che riprende l'art.4 comma primo del d.lgs. n.427 del 1998) che impone al venditore professionale di usare il termine multiproprietà solo allorché il diritto oggetto del contratto abbia natura reale ⁽²⁰⁾, offrendo in tal senso una soluzione alle questioni preliminari poste dalle nuove norme in materia di coerenza ipocatastale.

La novella dell'art.72 del codice del consumo perde ogni suo richiamo alla realtà lasciando all'interprete un compito ben complesso; è infatti statuito che "nel caso di un contratto di multiproprietà relativo a un bene immobile specifico, è fatto obbligo all'operatore di fornire al consumatore anche una traduzione conforme del contratto nella lingua dello Stato dell'Unione europea in cui è situato l'immobile". Il richiamo al bene immobile specifico insomma legittima l'uso del termine multiproprietà nella prassi commerciale, ma non risolve la questione della realtà della fattispecie la cui soluzione è rimessa all'esame tecnico.

Possono ipotizzarsi accanto alla multiproprietà in senso stretto, anche ipotesi seppur rare di multiusufrutto o di multisuperficie ⁽²¹⁾. Qualora il diritto non abbia la caratteristica della realtà può essere qualificato come un rapporto di natura personale e definito come *multigodimento turnario* ⁽²²⁾.

Restano pertanto di attualità le opinioni, anche temporalmente risalenti, espresse dalla dottrina in ordine alla ricostruzione dogmatica dell'istituto. La difficoltà dell'indagine trova origine proprio nella circostanza che nella multiproprietà convivono "l'aspetto reale della situazione giuridica soggettiva e la sostanziale assenza di un potere di gestione del bene, assicurato attraverso la necessaria cooperazione di un gestore" ⁽²³⁾.

Va, in primo luogo, esaminato l'indirizzo che ricostruisce la fattispecie come una forma di comunione e che maggiore riscontro e diffusione trova nell'esame della prassi quotidiana.

Due aspetti conducono ad un tale risultato: in primo luogo, il peculiare regime dell'uso del bene caratterizzato dalla turnarietà del godimento secondo le regole dettate nel regolamento contrattuale; in secondo luogo, l'indivisibilità del bene oggetto del rapporto stesso.

E' stato, al riguardo, affermato ⁽²⁴⁾ che, infatti, l'istituto della multiproprietà ha con la comunione ed il condominio spiccate analogie disciplinari innanzi tutto in ordine alla legittimazione processuale, atteso che, nonostante l'assenza di una benché minima parvenza di soggettività giuridica, il gestore, quale rappresentante dei multiproprietari, può rappresentare in modo idoneo i multiproprietari nei rapporti esterni ⁽²⁵⁾.

Si applicano, poi, alla multiproprietà così conformata tutte le regole dettate dal legislatore in materia di condominio in ordine alle parti ed ai servizi comuni dell'edificio nel quale è posta l'unità che forma oggetto del rapporto, al pari delle disposizioni relative alla nomina ed alla revoca dell'amministrazione ⁽²⁶⁾ ed alla formazione del regolamento (di comunione e di condominio) che disciplinano l'uso ed il godimento dei beni comuni, nonché alla opponibilità agli eredi ed agli aventi causa dai multiproprietari ai sensi dell'art.1107 c.c. ⁽²⁷⁾.

Il regolamento di comunione ha poi la peculiarità di contenere l'espressa menzione del vincolo del rispetto dei turni predeterminati in ordine alla fruizione del bene in oggetto, frazionando dal punto di vista spazio temporale il godimento e derogando al principio espresso dall'art.1102 c.c. secondo il quale ciascun partecipante "può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto".

Qualche dubbio è sembrato emergere in relazione all'interpretazione del cd. *patto di uso turnario* che è stata **letto** ora quale espressione dell'autonomia contrattuale delle parti, a norma dell'art.1322 c.c., ora quale elemento che permette di qualificare la multiproprietà immobiliare quale specie del genere comunione ⁽²⁸⁾. Indipendentemente dalla tesi accolta, un siffatto patto è stato tuttavia ammesso pacificamente dalla dottrina ⁽²⁹⁾ e ritenuto lecito dalla giurisprudenza ⁽³⁰⁾, ed è stato considerato, comunque, compatibile con lo schema della comunione; è fatto, di conseguenza, divieto al singolo multiproprietario di apportare modifiche non solo alle parti comuni dell'edificio, ma anche evidentemente alla singola unità immobiliare. Qualsiasi sua alterazione potrebbe, infatti, ledere il godimento altrui del bene, causando di conseguenza un danno ⁽³¹⁾.

Si può obiettare che se nella comunione il patto di uso turnario costituisce un elemento eventuale, nella multiproprietà esso costituisce un dato essenziale e necessario della fattispecie. Ebbene, una tale osservazione non appare esauriente, atteso che è possibile immaginare ipotesi di

comunione nelle quali le parti abbiano pattuito turni di godimento, senza costituire per ciò stesso una specie di multiproprietà.

E' certo, insomma, che indipendentemente dalla qualificazione giuridica della fattispecie che si accolga, la multiproprietà immobiliare è frequentemente ricondotta proprio dalla prassi nell'alveo della comunione con la quale presenta appunto numerose affinità regolamentari. Una tale qualificazione tecnico giuridica non è tuttavia esente da critiche.

In realtà, è del tutto marginale il caso in cui alcuni soggetti dopo un acquisto *pro quota* si accordino tra loro per pattuire l'uso turnario del bene; invero, il procedimento che è dato riscontrare in concreto concerne un imprenditore che acquista un complesso immobiliare che fraziona ed aliena segmentando unità e tempi di godimento, senza che gli acquirenti abbiano tra loro un rapporto diretto. Se in definitiva l'uso turnario nella comunione è un *posterius* rispetto all'insorgere della comunione stessa, nella multiproprietà è la comunione a porsi in funzione del godimento turnario del bene stesso⁽³²⁾.

Altra critica deriva dal divieto statuito dall'art.1111 c.c. che possa essere convenuto un patto di indivisione superiore al termine decennale. E' evidente, infatti, che nella multiproprietà è insita un'ulteriore deroga al regime codicistico della comunione proprio laddove si esclude, con apposita clausola, la facoltà attribuita, invece, dall'art.1111 c.c. a ciascuno dei comunisti di domandare in ogni tempo lo scioglimento della comunione.

L'ammissione di una siffatta clausola, priva appunto di qualsivoglia limitazione temporale⁽³³⁾, è solitamente giustificata in modo diverso dalla dottrina: secondo una prima impostazione⁽³⁴⁾, l'art.1111 c.c. non troverebbe applicazione in materia di multiproprietà, al di fuori dell'ambito della comunione; secondo una diversa opinione⁽³⁵⁾, il riferimento all'art.1112 c.c. che dispone il divieto di scioglimento della comunione allorquando "si tratta di cose che, se divise, cesserebbero di servire all'uso cui sono destinate darebbe luogo ad un'indissolubilità priva di limiti temporali almeno determinati *ex ante*: la fruizione secondo una regola turnaria del bene immobile rende il medesimo bene che ne forma oggetto, per così dire, indivisibile proprio ai sensi del disposto dell'art.1112 c.c.⁽³⁶⁾. Per una terza tesi⁽³⁷⁾, l'applicazione estensiva dell'art.1112 c.c. alla multiproprietà sarebbe meritevole di tutela, al fine di adottare in specie più che una clausola di inscindibilità perpetua piuttosto di una indissolubilità della comunione "ad uso diacronico per un periodo prefissato, commisurato a quello di ammortamento degli impianti o di obsolescenza delle strutture"⁽³⁸⁾.

Una risalente pronuncia della Suprema Corte in tema di scioglimento della comunione, ha affermato che l'impedimento di cui all'art.1112 c.c. richiede un elemento volitivo dei comunisti

integrato con un elemento oggettivo: lo scioglimento infatti può essere escluso allorché la volontà dei comunisti abbia impresso una destinazione d'uso al bene tale che venendo meno la situazione materiale creata con la divisione si “determini la perdita della possibilità di usare ulteriormente la cosa in conformità della sua convenuta destinazione”⁽³⁹⁾. Il vincolo di indivisibilità di origine pattizia deve trovare, insomma, un *riscontro di tipo oggettivo-funzionale*⁽⁴⁰⁾. Un'interpretazione restrittiva della norma ne escluderebbe l'applicazione ad ipotesi generate dalla realtà commerciale, con un evidente limite nel far fronte alle esigenze poste dalla pratica quotidiana⁽⁴¹⁾.

Dovrebbe, poi, essere esclusa nella multiproprietà l'applicazione dello *ius ad crescendi* di cui all'art.1104 c.c., che permette al partecipante alla comunione di liberarsi dall'obbligo di contribuire alle spese inerenti il bene comune, rinunciando al suo diritto⁽⁴²⁾.

E' dubbio se un tale patto costituisca o meno un elemento essenziale dell'istituto della comunione; è però agevole osservare che nella prassi contrattuale è inserita negli atti la preventiva rinuncia alla possibilità di abbandono del bene; inoltre, *a contrario*, nonostante le difficoltà concrete in ordine all'attuazione di un siffatto *ius ad crescendi*⁽⁴³⁾, in realtà, non sembra che vi siano ostacoli teorici alla ammissione di una siffatta clausola; e da quest'ultimo assunto, si può dedurre, allora, l'astratta applicabilità di essa anche alla multiproprietà⁽⁴⁴⁾.

Può al riguardo, allora, definirsi la multiproprietà come una forma di condominio su cosa indivisibile, richiamando un'impostazione di una giurisprudenza di merito ormai risalente nel tempo⁽⁴⁵⁾.

Se si accoglie una tale opinione, è possibile trarre alcune utili conseguenze: sulla quota millesimale possono essere costituiti diritti reali minori (usufrutto, uso e abitazione) ed è possibile inoltre cedere a terzi il godimento del bene per uno più periodi di spettanza a fronte del pagamento di un canone o anche gratuitamente⁽⁴⁶⁾.

Secondo un diverso orientamento⁽⁴⁷⁾, la multiproprietà è una forma di proprietà avente ad oggetto un bene individuato attraverso il fattore tempo (cd. teoria della *proprietà turnaria, periodica o ciclica*); si tratterebbe, insomma, di una pluralità di diritti autonomi l'un l'altro, perpetui, pieni ed esclusivi, seppur limitati dal punto di vista cronologico, che possono essere pertanto esercitati autonomamente in periodi diversi dell'anno. In tal senso, il diritto di ciascun multiproprietario è definito temporalmente e spazialmente, e sembra essere più simile al rapporto tra vicini, che non a quello tra comunisti⁽⁴⁸⁾.

E' stato osservato al proposito che “se non si dubita che il godimento turnario sia perfettamente compatibile con il regime della comproprietà, occorre aggiungere che simili patti

tra comunisti hanno normalmente efficacia obbligatoria, mentre nella multiproprietà si tende a conferire natura reale al godimento del singolo turno”⁽⁴⁹⁾.

La peculiare conseguenza di una siffatta impostazione, che reputa applicabile alla fattispecie le regole proprie del condominio, concerne l’individuazione delle parti comuni; queste ultime non sono infatti esclusivamente rappresentate dai soli beni di cui all’art.1117 c.c. (mediante il ricorso ad un criterio di tipo spaziale), ma anche dagli intervalli di tempo tra un turno e l’altro, necessari per permettere la migliore fruizione del bene alla scadenza di ciascun periodo. E’ evidentemente in proprietà esclusiva l’unità immobiliare che ne costituisce oggetto per il solo periodo nel quale è concesso il godimento. E’ stato rilevato⁽⁵⁰⁾ al proposito che la frazione spazio temporale di una singola unità conforma un bene suscettibile di uno speciale diritto di proprietà e permette di risolvere le questioni di potenziale o reale conflitto tra contitolari secondo le regole codicistiche in materia di condominio.

E’ stato obiettato a tale ultima opinione che una tale ricostruzione violerebbe il principio del numero chiuso dei diritti reali, laddove si affermi sia che il diritto del multiproprietario è un diritto di proprietà che esiste solo nel periodo dell’anno assegnato, sia che l’oggetto del diritto esiste solo nel periodo attribuito al titolare stesso. Si rimprovera, insomma, ai fautori di una siffatta impostazione che il fattore tempo in tale ottica verrebbe trasposto dal piano del diritto soggettivo al bene che ne forma oggetto, definendo l’oggetto del multiproprietario e mettendo in discussione anche il principio di cui all’art.810 c.c.: poiché nessuna cosa in natura può essere individuata mediante un criterio spazio temporale, se la temporaneità è ricondotta non alla natura del diritto, ma del bene che è oggetto del diritto stesso, per certi versi il bene esprime un concetto non sovrapponibile a quello di cosa⁽⁵¹⁾. Si riconoscerebbe, in altre parole, al proprietario dell’unico bene accanto alla possibilità “di scomporre la unicità del bene in molteplici beni (da uno a dieci lotti) operando una divisione nello spazio” il potere di operare una corrispondente “divisione della cosa nel tempo”⁽⁵²⁾.

Una diversa opinione⁽⁵³⁾ ha sostenuto che il diritto del multiproprietario è pieno, assoluto e perpetuo, ma limitato temporalmente e che una siffatta ipotesi non è unica nel nostro ordinamento giuridico⁽⁵⁴⁾ (*cd. tesi della proprietà temporanea*).

Ebbene, indipendentemente dalla condivisibile critica alla opinione che reputa ammissibile in virtù dell’autonomia privata la creazione di una proprietà non perpetua, a norma dell’art.1322 c.c. comma secondo, contro il ricordato principio del *numerus clausus* dei diritti reali, la proprietà temporanea sembrerebbe richiedere una scissione dei diritto in due momenti (uno iniziale ed uno finale) che coesistono e si limitano vicendevolmente, dando vita ad una serie tendenzialmente

infinita di diritti temporanei ⁽⁵⁵⁾; in contrario, ciò che appare temporaneo nella multiproprietà è solo il diritto di godimento del bene che è limitato, appunto, ai soli periodi di esercizio, restando, invece, perpetuo il diritto di proprietà ⁽⁵⁶⁾.

Secondo altro indirizzo ⁽⁵⁷⁾, la fattispecie della multiproprietà può essere ricondotta ad un diritto reale atipico, ammissibile proprio in quanto costituito a mezzo di un contratto diretto alla realizzazione di un interesse meritevole di tutela ai sensi dell'art. 1322 c.c. e dell'art. 42 Cost.; si tratterebbe di una situazione giuridica complessa nella quale trovano spazio accanto ad elementi di tipo appunto reale (quali la perpetuità, l'assolutezza, l'immediatezza, la pienezza e l'esclusività), che tuttavia non ne consentono l'assimilazione agli altri diritti reali tipici, regolati dal legislatore ⁽⁵⁸⁾, anche elementi di tipo obbligatorio, che appaiono necessari per regolare i diritti e gli obblighi del suo titolare nei riguardi degli altri titolari e permettere la concreta fruizione del bene immobile. Una tale ricostruzione permetterebbe poi di facilitare la circolazione di un tale diritto.

E' stato obiettato ⁽⁵⁹⁾ che il piano della atipicità contrattuale non può essere confuso "con il piano del numero chiuso delle situazioni di appartenenza cui l'ordinamento giuridico riconosce opponibilità *erga omnes*" ⁽⁶⁰⁾ ed inoltre che i diritti reali possono essere previsti solo dal legislatore, non potendo certo l'autonomia privata giungere a comprimere il diritto di proprietà, senza una precisa norma di legge che lo consenta. E' stato, altresì, affermato che una siffatta impostazione è in concreto un modo per eludere il problema, piuttosto che un modo di risolverlo o di avviarlo a soluzione ⁽⁶¹⁾.

E' stata poi definita la multiproprietà quale *proprietà trasferenda*, scindibile in base alla sua efficacia temporale "in una fase priva dell'attualità del godimento del bene ed in un'altra in cui non è possibile prospettare il godimento futuro e definitivo" ⁽⁶²⁾; si tratterebbe di una pluralità di diritti di proprietà ciascuno dei quali plurilimitato dalla presenza degli altri diritti, individuando, appunto, sullo stesso bene esattamente "un fascio di molteplici ragioni proprietarie tra loro reciprocamente limitate" ⁽⁶³⁾. Il diritto del multiproprietario consisterebbe, insomma, in una proprietà "individuale, turnaria ed esclusiva, plurilimitata dalle compresenti ragioni degli altri multiproprietari" ⁽⁶⁴⁾.

In realtà, una tale opinione non offre una soluzione all'alternarsi dei diversi multiproprietari nel godimento del bene, atteso che peraltro l'apposizione di un termine finale al diritto di (multi)proprietà è tema fortemente discusso ⁽⁶⁵⁾.

Ha il pregio dell'originalità l'opinione sincretica di chi ⁽⁶⁶⁾ individua nella multiproprietà un nuovo tipo di situazione giuridica soggettiva "esclusiva e limitata allo stesso tempo", comportante due fasci di poteri ora "attinenti alla gestione della cosa, ora relativi (e diversamente) ad una

situazione di appartenenza connotata dall'esclusività" ⁽⁶⁷⁾. La multiproprietà è allora un modello di organizzazione di rapporti tra titolari esclusivi frutto di autolimitazione reciproca preventiva, concernente l'utilizzo del bene e le relazioni con gli altri titolari ⁽⁶⁸⁾. Il coordinamento di tali diritti con riguardo ai beni o ai servizi comuni, è risolto con un espresso richiamo alla disciplina del condominio, laddove "la regolamentazione dei rapporti tra titolari esclusivi non avviene nella multiproprietà, se non attraverso la disciplina del contratto, ossia del titolo acquisitivo della propria situazione di appartenenza, integrato dalla disciplina della comunione in quanto applicabile" ⁽⁶⁹⁾.

Secondo un'ulteriore opinione ⁽⁷⁰⁾ nella multiproprietà difetterebbe il requisito dell'immediatezza, tipico dei diritti reali poiché il titolare avrebbe bisogno per il suo esercizio della cooperazione del gestore dei servizi; è stato osservato ⁽⁷¹⁾ che la compresenza di profili obbligatori e reali costituisce la qualità peculiare della fattispecie, che non muta per nulla ove si ponga in risalto il ruolo dell'amministratore la cui gestione è svolta, comunque, e sempre nell'interesse dei multiproprietari.

Il quadro delle impostazioni offerte dalla dottrina e dalla giurisprudenza sin qui delineato non consente purtroppo di trarre delle conclusioni sulla questione della natura giuridica della multiproprietà immobiliare.

La pluralità di opinioni ed indirizzi, più o meno recenti, più o meno argomentati, tutti diversamente tra loro orientati, non permette, infatti, nonostante gli interventi del legislatore, anche recentissimi, di porre allo stato, la parola fine ad una ricerca dogmatica che non ha trovato sino ad oggi una conclusione certa in ordine alla ricostruzione teorica della fattispecie ⁽⁷²⁾.

2.b. Le altre forme di multiproprietà.

E' *multiproprietà societaria* ⁽⁷³⁾ (*azionaria o cooperativa* ⁽⁷⁴⁾) la fattispecie in cui il diritto di godimento è collegato alla titolarità di una partecipazione all'ente sociale, con la peculiarità che è la società ad essere unica titolare del diritto reale sul bene che forma oggetto del godimento dei soci attraverso meccanismi regolamentari.

E' *multiproprietà alberghiera* la *species* degli ultimi due tipi di multiproprietà, caratterizzata dal fatto che oggetto del godimento turnario è una struttura recettizia collegata all'esercizio di un'impresa alberghiera ⁽⁷⁵⁾, bene il cui statuto trova una precisa regolamentazione nella legislazione nazionale e regionale, impositive di uno speciale vincolo di destinazione recentemente posto all'attenzione degli studiosi e dei pratici da un intervento della Suprema Corte ⁽⁷⁶⁾ e da un importante saggio ⁽⁷⁷⁾; la questione rivela in sé singolari commistioni tra le norme statali ⁽⁷⁸⁾ e

regionali⁽⁷⁹⁾ ed è frutto di un progressivo e complesso succedersi di disposizioni nell'arco di tempo di oltre settanta anni.

Va subito precisato che in questa sede rileva non tanto il conflitto potenziale tra gli atti dispositivi e la legislazione edilizio urbanistica, ma esclusivamente la compatibilità della peculiare destinazione con il vincolo alberghiero imposto, la quale è indubbiamente accertata⁽⁸⁰⁾ proprio a seguito dell'approvazione del d.lgs. 427 del 1998 ed ancor di più dopo l'entrata in vigore del codice del consumo che all'art. 69 lettera d) statuisce che è bene immobile che ricade nell'ambito applicativo delle disposizioni "un immobile anche con destinazione alberghiera o parte di esso per uso abitazione o per uso alberghiero o per uso turistico-alberghiero su cui verte il diritto oggetto del contratto" ed in un inciso dell'art.70 primo comma lettera c) n.2 richiama le leggi regionali che disciplinano l'uso dell'immobile con destinazione turistico alberghiera⁽⁸¹⁾.

Deriva da un tale presupposto che la fruizione turnaria di immobili anche di tipo alberghiero è vista con favore dal legislatore anche qualora venga scelta in luogo della consueta formula della multiproprietà societaria, la variante della multiproprietà reale, con attribuzione di poteri reali ai turnisti che non confliggono con il vincolo di destinazione di tipo turistico recettivo⁽⁸²⁾.

Accanto alla specificità del bene e del vincolo destinatorio su di esso imposto, vi è una caratteristica peculiare ulteriore della multiproprietà alberghiera: al titolare di un diritto di *time sharing alberghiero* compete un godimento *indiretto*⁽⁸³⁾ atteso che egli non può fruire dell'immobile nel proprio periodo "senza l'intervento e la cooperazione del gestore alberghiero, essendo concretamente impossibile l'esercizio di autonomi e diretti poteri dominicali sulla frazione spazio-temporale acquistata quando questa sia gestita in forma alberghiera"⁽⁸⁴⁾; si tratta, insomma, di attribuire al titolare della multiproprietà alberghiera un godimento fondato "su una comproprietà (dell'albergo o delle camere), ma che si esercita poi concretamente verso il Gestore e solo con la sua cooperazione"⁽⁸⁵⁾.

Una tale caratteristica, tuttavia, aveva condotto recente dottrina⁽⁸⁶⁾ a ritenere che la fattispecie non avesse i caratteri di uno schema autonomo di multiproprietà, rispetto alla multiproprietà societaria ed immobiliare.

In concreto, la qualificazione delle fattispecie dipenderebbe dal grado di incisività dell'intervento gestorio: il gestore può, infatti, assumere la qualità di imprenditore alberghiero o presentarsi come semplice amministratore di un complesso immobiliare⁽⁸⁷⁾, con una congerie di modulazioni concrete del rapporto che possono influire sulla qualificazione dogmatica della fattispecie .

Inoltre, spesso nei contratti di multiproprietà di tipo alberghiero non si ravvisano elementi sufficienti ad individuare l'unità immobiliare sulla quale insiste il diritto⁽⁸⁸⁾; ebbene, solo laddove il diritto del turnista sia ridotto ad una frazione millesimale sul bene immobile, nonostante proprio per tale ragione difetti il collegamento con una specifica unità (che verrà scelta di volta in volta dall'imprenditore ed a lui assegnata)⁽⁸⁹⁾, non viene meno il carattere reale della fattispecie e con esso la possibilità dell'impiego per il venditore professionale del termine multiproprietà⁽⁹⁰⁾.

E' stata definita, inoltre, *multiproprietà semplice* l'ipotesi nella quale elemento essenziale è rappresentato dal diritto temporalmente definito di godimento dell'immobile, in presenza di pochi e secondari servizi comuni e strutture di servizio; laddove invece una sofisticata organizzazione è posta a corredo del diritto in oggetto, si può parlare invece di *multiproprietà strutturata*.

La dottrina⁽⁹¹⁾ distingue, poi, tra *multiproprietà chiuse* (caratterizzate dall'attribuzione del godimento di una specifica unità immobiliare) ed *aperte* (nelle quali manca il collegamento con un alloggio individuato esattamente essendo possibile l'attivazione di un sistema di scambio).

Può essere, poi, qualificata *multiproprietà residenziale* l'ipotesi nella quale l'interesse prevalente dell'acquirente sia quello di ottenere una residenza ove trascorrere le proprie vacanze.

La prassi quotidiana ha individuato forme più complesse, colorate talora dalla prevalenza dell'interesse dell'investitore, talaltra dall'esigenza di assicurarsi in ogni caso la possibilità di permanere in una struttura organizzata in determinati periodi dell'anno: il primo caso, in via esemplificativa, è l'ipotesi della società costruttrice che per edificare un immobile da attribuire a godimento turnario a terzi, impieghi in parte capitali dei fruitori finali ed in parte di uno o più istituti bancari finanziatori, riservando a questi ultimi in occasione delle vendite, alcune porzioni immobiliari proprio in multiproprietà in modo da recuperare mediante i canoni di locazione le somme investite; le porzioni riservate saranno cedute ai multiproprietari o a terzi solo dopo il recupero delle somme investite e degli interessi relativi⁽⁹²⁾.

Nella seconda ipotesi rientrano le fattispecie nelle quali il beneficiario acquista dalla società un bonus alberghiero una sorta di carta di credito (di servizi) che attribuisce in occasione della prenotazione una prelazione o altri vantaggi (quali sconti, assicurazioni, facoltà di scambio, opportunità speciali aggiuntive; in tali ipotesi manca invero il rapporto immediato con il bene che forma oggetto del godimento, con esclusione dell'applicazione della disciplina della multiproprietà⁽⁹³⁾.

Ipotesi simili a queste ultime sono costituite dai cd. sistemi a punti o club hotel, schemi caratterizzati dall'accumulo di punti da parte di un soggetto acquirente; un siffatto accumulo costituisce una sorta di capitale che si trasforma in vacanza nel momento in cui si sceglie l'albergo

ed il luogo nel quale spenderlo, tra quelli appartenenti alla medesima catena; tali fattispecie non possono in concreto essere ricondotte nello schema definibile quale multiproprietà proprio perché manca non solo la predeterminazione del periodo da fruire, ma difetta altresì la speciale relazione di godimento con uno specifico bene immobile.

Possono inoltre essere rinvenute nella prassi alcune ipotesi sussumibili nell'alveo della cd. *multiproprietà locativa* definite di volta in volta quali *multilocazione* o *multiaffitto*; in tal caso, la fruizione turnaria trova origine in un contratto di locazione che deve in quanto tale rispettare il limite trentennale di cui all'art.1573 c.c., è soggetta a trascrizione nei registri immobiliari se oltrepassa il limite novennale di cui all'art. 2643 n.8 c.c. ed il corrispettivo è rappresentato da un canone ⁽⁹⁴⁾. Quest'ultima fattispecie pur riscontrabile nella prassi, è certamente esclusa dall'applicazione delle disposizioni del Codice del consumo proprio perché il trasferimento del diritto a norma dell'art.69 deve essere effettuato a fronte di un prezzo globale e non di un canone ⁽⁹⁵⁾.

Una specie della *multiproprietà locativa* è la *multiproprietà cd. invertita*, ipotesi nella quale l'acquirente si riserva l'uso esclusivo dell'immobile in determinati periodi dell'anno, consentendo al venditore di locare lo stesso a terzi per un numero di anni predeterminato; in tale fattispecie il vantaggio è duplice : da una parte il venditore ha il diritto di percepire i canoni di locazione dall'altra il compratore ottiene la fissazione di un prezzo inferiore a quello di mercato.

L'art.69 del Codice del consumo come novellato *definisce* altre due ipotesi contrattuali: *contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine* quale un contratto di durata superiore a un anno ai sensi del quale un consumatore acquisisce a titolo oneroso essenzialmente il diritto di ottenere sconti o altri vantaggi relativamente ad un alloggio, separatamente o unitamente al viaggio o ad altri servizi (lettera b) ed il *contratto di scambio* quale un contratto ai sensi del quale un consumatore partecipa a titolo oneroso a un sistema di scambio che gli consente l'accesso all'alloggio per il pernottamento o ad altri servizi in cambio della concessione ad altri dell'accesso temporaneo ai vantaggi che risultano dai diritti derivanti dal suo contratto di multiproprietà (lettera d). Entrambe le fattispecie appaiono prive di un contenuto reale.

Fuoriescono dallo schema del contratto di multiproprietà come definito dall'art.69 del codice del consumo oggi novellato, i cd. sistemi a punti ed i bonus alberghieri, che mirano ad assicurare agli utenti la possibilità di soggiornare in modo flessibile in strutture alberghiere, con la possibilità di modificare agevolmente il luogo ed il periodo di vacanza. In tali casi, manca del tutto l'attribuzione di un diritto di godimento di una determinata unità immobiliare, per un certo periodo di tempo ⁽⁹⁶⁾.

3. Questioni generali.

A questo punto è necessario procedere a valutare le linee applicative della disciplina in ordine alla coerenza catastale alle diverse ipotesi di multiproprietà.

Secondo il comma 1-*bis* dell'art. 29 della legge n. 52/1985, l'intestatario negli atti pubblici e nelle scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, deve rendere la dichiarazione della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. L'ultimo inciso della medesima disposizione aggiunge che prima della stipula dei predetti atti, il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

Nessun rilievo ha, quindi, la forma dell'atto ricevuto dal notaio ⁽⁹⁷⁾: qualsiasi atto di trasferimento, costituzione o scioglimento di comunione di diritti in multiproprietà su fabbricati già esistenti è assoggettato senza dubbio alla disciplina in commento ⁽⁹⁸⁾, con esclusione degli atti per causa di morte e delle vicende successorie ⁽⁹⁹⁾.

Deve essere rispettata la disciplina *de qua* innanzi tutto per la *multiproprietà immobiliare* sia nel caso in cui il multiproprietario acquisti una quota di una specifica unità immobiliare temporalmente definita, facente parte di un maggior complesso condominiale, con attribuzione del diritto di goderne e fruirne in un particolare periodo dell'anno e della quota millesimale delle parti comuni dell'edificio, sia nel caso in cui il multiproprietario acquisti una quota indivisa di comproprietà dell'intero complesso condominiale, unitamente ai servizi comuni in proporzione ai millesimi e con il diritto di godere specificamente di una determinata porzione esattamente individuata che del maggior fabbricato è parte per certo periodo di tempo.

Deve essere, poi, esclusa dall'applicazione della disciplina certamente la *multiproprietà societaria*, qualsiasi forma essa assuma al pari delle forme di multigodimento turnario per le quali si applicherà invece in ogni caso ⁽¹⁰⁰⁾ il comma 15 dell'art.19 della Legge 30 luglio 2010 n.122 ⁽¹⁰¹⁾.

Per quanto concerne la *multiproprietà alberghiera* di cui al comma 1-*bis* dell'art. 29 della legge n. 52/1985 è stato ricordato che tale fattispecie partecipa, in assenza di precisi canoni discretivi di fonte normativa, delle caratteristiche distintive della multiproprietà societaria e immobiliare, talché spesso nei contratti di multiproprietà di tipo alberghiero non si ravvisano neppure elementi sufficienti ad individuare l'unità immobiliare sulla quale insiste il diritto; ebbene, solo laddove il diritto del turnista consista in una precisa frazione millesimale sul maggior bene immobile, nonostante magari difetti il collegamento con una specifica e singola unità (che verrà

scelta di volta in volta dall'imprenditore ed a lui assegnata)⁽¹⁰²⁾, non viene meno il carattere reale della fattispecie e con esso l'obbligo del rispetto delle norme in esame in materia di coerenza catastale. Sovente, in tal caso l'immobile del quale l'unità è parte è accatastato come D2⁽¹⁰³⁾, con un unico identificativo per l'intero edificio⁽¹⁰⁴⁾.

Nessun rilievo ha la qualificazione della fattispecie in termini di *multiproprietà semplice* o *multiproprietà strutturata*, ed ancora di *multiproprietà residenziale*, in ordine alla applicazione del comma 1-bis della legge n.52 del 1985, poiché il profilo della realtà prescinde del tutto da tali tipizzazioni offerte dalla elaborazione dottrinale.

Questione diversa è, invece, costituita dalla distinzione tra *multiproprietà chiusa*, caratterizzata dall'attribuzione del godimento di una specifica unità immobiliare, nella quale può emergere un profilo di realtà della specie e *multiproprietà aperta*, nella quale, invece, difettando *ab origine* il collegamento con un alloggio specifico, individuato esattamente ed in presenza di un sistema di scambio, è carente qualsiasi indice della presenza di elementi di realtà. Se la seconda delle due ipotesi è del tutto fuori dall'ambito applicativo del comma 1-bis della legge n.52 del 1985, è necessaria un'indagine più approfondita delle ipotesi sussunte nella prima categoria per cogliere i profili di compatibilità con la disposizione stessa, che è invece inapplicabile non solo alla *multilocazione* ed al *multiaffitto*, ma anche alla specie cd. *multiproprietà invertita*.

Nessun rilievo hanno in ordine al comma 1-bis le ipotesi del *contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine* e del *contratto di scambio*, come definiti dall'art.69 del novellato codice del consumo.

Valgono anche per le ipotesi di multiproprietà le medesime regole relative alla individuazione delle unità immobiliari che determinano l'applicazione dell'art.29 comma 1-bis della Legge n.52 del 2010.

Il dato catastale assume, insomma, proprio in questa luce una forza nuova nell'economia dei rapporti contrattuali tra le parti: il presupposto normativo oggettivo di applicazione del comma 1-bis è evidente, atteso il riferimento chiaro ai "fabbricati già esistenti" e alle "unità immobiliari urbane", concetti tra loro in palese disomogeneità⁽¹⁰⁵⁾.

Può convenirsi con chi⁽¹⁰⁶⁾ ha affermato che l'espressione "fabbricati già esistenti" faccia riferimento allo stato reale di fatto di un manufatto qualsiasi sia la sua destinazione (urbana o rurale) e che l'unità immobiliare urbana rileva proprio per tale sua peculiare caratteristica.

Si deve trattare, insomma, in prima approssimazione degli immobili già iscritti al catasto Fabbricati o di quelli per i quali sussiste l'obbligo di dichiarazione⁽¹⁰⁷⁾.

E' in particolare *unità immobiliare urbana* "ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio" ⁽¹⁰⁸⁾ esattamente riferibile ad essa, come costituita da "una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale" (art. 2, comma 1, D.M. 2 gennaio 1998, n. 28) .

In concreto, il riconoscimento della caratteristica di unità immobiliare segue l'espressione di un giudizio in ordine allo stato di fatto economico e fisico del bene immobile; normalmente gli elementi che determinano l'esistenza di un'unità immobiliare sono "costituiti dall'unità autonoma congiunta con l'esistenza di un reddito concreto proprio" ⁽¹⁰⁹⁾; è, però, possibile immaginare unità immobiliari che non abbiano il requisito dell'esistenza attuale di un reddito concreto distinto.

E' proprio l'autonoma capacità funzionale e di reddito che, ad esempio, distingue l'unità immobiliare urbana dai beni comuni non censibili ⁽¹¹⁰⁾.

Un tale dato non è però sufficiente; il comma 1-*bis* fa, infatti, riferimento per l'applicazione della disciplina in esame anche all'espressione "fabbricati già esistenti"; l'unità immobiliare urbana deve insomma avere inoltre la caratteristica della edificazione e della preesistenza ("fabbricati già esistenti") ⁽¹¹¹⁾.

Dal punto di vista catastale, è costruzione ogni "combinazione di materiali riuniti e saldamente connessi in modo da formare un tutto omogeneo di forma particolare e prestabilita" ⁽¹¹²⁾.

Secondo l'art. 28 r.d.l. n. 652/1939, "i fabbricati nuovi ed ogni altra stabile costruzione nuova che debbono considerarsi immobili urbani, a norma dell'art. 4, devono essere dichiarati all'Ufficio Tecnico Erariale entro trenta giorni ⁽¹¹³⁾ dal momento in cui sono divenuti abitabili o utilizzabili all'uso cui sono destinati. Ed ancora l'art. 40 del regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano (d.P.R. 1° dicembre 1949 n. 1142) accerta quale unità immobiliare urbana ogni fabbricato, o porzione di fabbricato o insieme di fabbricati che appartiene allo stesso proprietario e che nello stato in cui versa forma un cespite del tutto indipendente.

Non tutte le unità immobiliari urbane sono però da considerarsi "fabbricati già esistenti" ⁽¹¹⁴⁾; possono in concreto esser considerate tali da aver le caratteristiche dell'unità immobiliare urbana e del fabbricato già esistente in specie le costruzioni abitabili o fruibili ed idonei a produrre un proprio reddito, secondo la loro destinazione ed il loro uso.

Vanno, allora, conseguentemente escluse dall'applicazione della disciplina in commento oltre ai terreni ed alle aree libere *tout court*, tutti quegli immobili o quelle porzioni immobiliari che vengono dichiarate al solo scopo di completare la conoscenza del patrimonio immobiliare e che vengono elencate nelle categorie fittizie distinte con la lettera F (art. 3 comma 2 del decreto del

Ministro delle Finanze del 2 gennaio 1998, n.28 (aree urbane, unità collabenti e perciò inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito per effetto del degrado nel quale versano, unità in corso di costruzione, unità in corso di definizione, lastrici solari) e tra i beni comuni non censibili (tra i quali possono esser ricompresi, in via meramente esemplificativa androni, scale, aree di passaggio, cortili e terrazzi condominiali)⁽¹¹⁵⁾, anche se oggetto di un contratto di multiproprietà.

Ad analoga sorte in ordine alla mancata sottoposizione alla disciplina del comma 1-bis, vanno incontro anche i fabbricati o manufatti marginali che il legislatore si è curato di individuare ed elencare nell'art.3 comma 3 del ricordato D.M. n. 28/1998⁽¹¹⁶⁾ e che devono essere accatastati solo nel caso in cui abbiano una loro autonoma capacità reddituale.

Va tuttavia segnalato per completezza che gli immobili in corso di costruzione, pur esentati dal rispetto della disciplina in commento, sono comunque sottoposti ai vincoli introdotti dalle speciali norme del Codice del Consumo in tema di multiproprietà.

Assume, pertanto, un rilievo decisivo in ordine alla questione della coerenza soggettiva o oggettiva, l'accertamento della conformazione dell'oggetto del diritto ceduto come modulata dall'imprenditore.

La lettura delle prassi conduce, invece, a reputare del tutto prevalente la riconduzione reale della fattispecie alla comunione ed al condominio (secondo i modelli sopra descritti come adottati), con scarsa applicazione, invece, delle altre teorie (le ricordate tesi della *cd. proprietà turnaria, periodica o ciclica, della proprietà temporanea, del diritto reale atipico, della proprietà trasferenda*, ed infine *del nuovo tipo di situazione giuridica soggettiva "esclusiva e limitata allo stesso tempo"*), aventi sovente carattere descrittivo, proprio per le difficoltà concrete di esecuzione delle formalità successive al ricevimento dell'atto che deriverebbero inevitabilmente dall'accoglimento di esse.

Può, tuttavia, aggiungersi che l'adesione di una diversa impostazione conduce con sé inevitabilmente il rispetto delle regole assunte quale presupposto nella definizione dell'oggetto del rapporto e nella esecuzione delle relative formalità.

4.a. Coerenza soggettiva.

E' intestatario sia colui che "deve rendere la dichiarazione di conformità, sia colui che può disporre del diritto sul bene"⁽¹¹⁷⁾; sono, inoltre, *intestatari* non solo "i soggetti che formalmente già risultino tali dai registri (catastali ed immobiliari), ma anche come coloro che tali dovrebbero risultare per effetto dell'allineamento soggettivo"⁽¹¹⁸⁾. L'intestazione catastale *aggiornata* deve riferirsi in altre parole proprio al proprietario o al titolare dei diritti reali su fabbricati già esistenti.

Il soggetto indicato nelle due parti del comma 1-*bis* è insomma lo stesso: è, dunque, l'intestatario colui che è legittimato ed obbligato a rendere la dichiarazione di conformità a pena di nullità, nonché il soggetto che può disporre del diritto sul bene.

Sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale, l'emersione dei trasferimenti della multiproprietà dai registri catastali sono appositamente regolati con una circolare ormai risalente, ma ancora vigente, che disciplina le cessioni "di quota di proprietà di intero immobile con diritto di fruizione anche turnaria di porzione definita di esso" ed ai "diritti di multiproprietà" ⁽¹¹⁹⁾. Attraverso le indicazioni provenienti dalle circolari tecniche è, insomma, possibile far emergere il ciclo temporale di godimento dell'unità che ne forma oggetto dalla ditta catastale.

Il notaio dovrà, prima della stipulazione di uno degli atti indicati dalla disposizione, non solo individuare chi sono gli intestatari catastali, ma anche verificare la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

Si tratta indubbiamente di un obbligo di condotta, che è pacificamente sprovvisto della sanzione della nullità, pur avendo certamente rilievo di tipo disciplinare ⁽¹²⁰⁾.

Non può il notaio, infatti, limitarsi ad accertare e verificare passivamente i dati soggettivi, ma deve renderli effettivi, sia pure nei limiti prima ed appresso specificati ⁽¹²¹⁾; nonostante la chiara assenza di un obbligo di menzione dell'attività svolta, non richiesto dalla legge ⁽¹²²⁾, appare evidente l'opportunità di documentazione in ipotesi di complessità quale è il caso in esame.

E' stato, allora, sostenuto ⁽¹²³⁾ in modo del tutto condivisibile che laddove tale conformità non sussista a causa della mancata volturazione del titolo di acquisto del dante causa, il notaio è tenuto, prima della stipula, a procedere all'aggiornamento del catasto, fatta eccezione per le fattispecie fisiologiche di non allineamento ⁽¹²⁴⁾.

La questione diviene di peculiare difficoltà nella materia in esame, assumendo un rilievo maggiore in relazione ai successivi atti di trasferimento del diritto sul bene immobile.

Nel caso del multiproprietario cedente, il notaio dovrà provvedere a controllare l'emersione dai registri catastali dell'esatta dimensione giuridica del diritto del cedente, nella sua limitazione percentuale (la quota di appartenenza del diritto sul bene), nonché cronologica o periodica (il tempo di fruizione), attraverso gli strumenti tecnici adeguati di tempo in tempo praticabili, regolarizzando ed integrando eventuali scritture non complete negli archivi catastali.

Se, tuttavia, la determinazione dell'esatta quota indivisa di spettanza appare essenziale ed indispensabile al fine di determinare agli effetti civilistici e fiscali la misura della titolarità, eterogenei possono essere gli elementi tecnici che permettono di attribuire al periodo ciclico di fruizione e di godimento dell'immobile, quali ad esempio il regolamento di comunione ⁽¹²⁵⁾.

Una tale considerazione permette di sfumare - dal mero di vista della conformità catastale soggettiva - l'esigenza preventiva che essa abbracci accanto alla esatta identificazione della quota indivisa di spettanza anche il tempo di godimento. L'opportunità che quest'ultimo emerga dalle risultanze catastali con esattezza precedentemente alla stipulazione non può allora essere accentuata al punto da escludere la ricevibilità dell'atto in ipotesi di sua non conformità o assenza.

La valutazione della correttezza dell'intestazione catastale dovrà, insomma, riguardare il solo diritto di multiproprietà oggetto dell'atto traslativo (o di costituzione o di scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti) e non la pluralità dei diritti degli altri intestatari per periodi diversi gravanti sullo stesso bene. Una estensione della valutazione delle intestazioni a quelle non oggetto dell'atto dispositivo sullo stesso bene, non è, infatti, certamente richiesta dal dato positivo.

Nel caso della multiproprietà, il notaio deve, poi, esprimere una valutazione più approfondita che non concerne tuttavia solo l'esame dei registri catastali, ma riguarda la conformità di questi ultimi con le risultanze dei registri immobiliari anche dal punto di vista del tempo del ciclo di godimento. La periodicità temporale del godimento, dato a rilevanza opportuna, ma non essenziale dal punto di vista meramente catastale, è invece un dato necessario dal punto di vista della pubblicità immobiliare.

Il riferimento è, in breve, alla verifica di esistenza della continuità delle trascrizioni di cui all'art.2650 c.c. della quale in atto dovrà essere data adeguata espressione ⁽¹²⁶⁾, con la peculiarità nel caso della multiproprietà che dai registri immobiliari dovrà altresì emergere anche la misura temporale del godimento del bene che ne forma oggetto ⁽¹²⁷⁾.

4.b. Coerenza soggettiva e formazione progressiva del contratto.

Va, da ultimo, affrontata la questione del momento nel quale l'allineamento soggettivo deve sussistere nell'ipotesi in cui l'atto traslativo di un immobile in multiproprietà sia ricevuto nella forma della scrittura privata autenticata in più tempi.

La questione acquista un certo rilievo proprio perché tale è una delle modalità più frequenti che è dato riscontrare nella prassi quotidiana.

Dalla lettura del dato positivo il comma 1-*bis* consta di due parti: nella prima è statuito che gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e

delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale; nella seconda è aggiunto che prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

Ebbene, nonostante l'inciso iniziale della disposizione ricordi peculiari norme in materia urbanistica (in specie gli artt. 30 e 46 del d.P.R. n.380 del 6 giugno 2001), i risultati ottenuti dalla dottrina e dalla giurisprudenza al proposito non pare possano essere utilizzati in questa sede in modo proficuo.

Nessun dubbio, infatti, nella fattispecie che l'espressione "*prima della stipula*" abbia riguardo anche alla prima autentica nel caso di formazione progressiva del contratto: il giudizio in ordine agli intestatari catastali e la verifica della conformità con le risultanze dei registri immobiliari dovranno allora tecnicamente precedere anche il ricevimento di essa. Certamente il legislatore aveva presente nel formulare la disposizione la contestuale formazione del contratto, anche se nella forma della scrittura privata autenticata; è vero però che il valore aggiunto che un tale doppio requisito assume nell'economia della contrattazione, conduce ad accogliere un'interpretazione rigorosa del problema posto, con la conseguenza che gli obblighi in commento gravano su tutti i notai autenticanti⁽¹²⁸⁾.

Analoga risposta è, infine, possibile dare anche in ordine all'altra questione; in occasione della prima autentica la scrittura dovrà contenere gli elementi richiesti dall'incipit della disposizione in commento. Il dato letterale ("le scritture private autenticate" "devono contenere") conferma un tale assunto.

5. Coerenza oggettiva.

L'intestatario dei diritti reali sul bene oggetto di disposizione deve prestare la dichiarazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, resa "sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale"⁽¹²⁹⁾.

Con riferimento alla fattispecie della multiproprietà, va subito definito il bene oggetto del rapporto in relazione alla soluzione concreta adottata: qualora il multiproprietario abbia acquistato una quota di una specifica unità immobiliare, che sia temporalmente delimitata, facente parte di un maggior complesso condominiale, con attribuzione del diritto di goderne e fruirne in un particolare periodo dell'anno e della quota millesimale delle parti comuni dell'edificio oggetto del rapporto è esclusivamente la singola unità per quota indivisa.

Laddove invece il multiproprietario abbia acquistato una quota indivisa di comproprietà dell'intero complesso condominiale, unitamente ai servizi comuni in proporzione ai millesimi e con

il diritto di godere specificamente di una determinata porzione esattamente individuata che del maggior fabbricato è parte, l'oggetto diretto del rapporto traslativo è costituito per quota indivisa dall'intero maggior fabbricato del quale la singola unità immobiliare è parte, sia pure conformata dalla convenuta limitazione temporale.

La valutazione di conformità dovrà insomma avere ad oggetto rispettivamente nel primo caso la consistenza della singola unità immobiliare (ed il richiamo alla relativa planimetria) e nel secondo caso dell'intero maggior fabbricato (ed il riferimento alla relativa planimetria, in ipotesi in cui l'accatastamento sia unitario, o alle relative planimetrie nel caso in cui oggetto della quota sia costituito invece da una pluralità di unità catastali), nonché naturalmente la delimitazione temporale del godimento, in ambedue le ipotesi applicative⁽¹³⁰⁾.

Non rileva in tale distinzione né la categoria di accatastamento, né l'unità o la pluralità di unità oggetto della quota, né la previsione di forme più o meno articolate (e talora fortemente dubbie) di subalternazione⁽¹³¹⁾.

Una tale impostazione trova, infatti, sostegno nella tesi secondo la quale⁽¹³²⁾, in generale, la dichiarazione di conformità deve avere ad oggetto direttamente un bene comune censibile solo qualora quest'ultimo sia autonomamente trasferito da parte dei condomini e che in tale caso l'unità immobiliare perde la sua funzione di bene condominiale; sarà necessaria in tale ipotesi una specifica intestazione catastale (e non l'iscrizione alla partita speciale del bene stesso) dalla quale evincere con chiarezza diritti e quote di ciascun soggetto.

Una tale conclusione, invero, può agevolmente essere estensivamente applicata dal punto di vista oggettivo anche alla multiproprietà, confermando quanto sin qui esposto.

Resta da affrontare comunque il ruolo dei beni comuni alle unità oggetto della multiproprietà.

In entrambe le suddette ipotesi (sia nel caso in cui la quota abbia ad oggetto la singola unità o piuttosto il maggior fabbricato), sono invece irrilevanti i beni comuni non censibili (in via esemplificativa androni, scale, aree di passaggio cortili e terrazzi), facenti comunque parte del maggior fabbricato, in quanto privi di rendita catastale e per i quali non è necessario il deposito della planimetria⁽¹³³⁾.

Analoga soluzione deve essere, poi, adottata per i beni comuni censibili che non formino oggetto immediato dell'atto dispositivo, nonostante essi siano unità immobiliari dotate di autonoma capacità di reddito.

E' stato, al proposito, correttamente sostenuto⁽¹³⁴⁾ che la quota millesimale su di essi è irrilevante agli effetti di cui al comma 1-bis in esame solo "nel caso in cui il trasferimento delle

relative quote e diritti avvenga unitamente al trasferimento dell'unità immobiliare oggetto di compravendita (quando, a titolo esemplificativo, nella vendita di un appartamento sono ricomprese quote e diritti connessi ai beni comuni censibili)”.

Siffatte ultime indicazioni relative ai beni comuni, censibili e non, possono essere applicate anche all'ipotesi del c.d. condominio parziale, che è caratterizzato da una comproprietà limitata ad alcune parti condominiali che siano di proprietà comune solo di coloro cui il bene (o il servizio offerto dal bene) è obiettivamente destinato a servire e trasferite immediatamente nello stesso tenore anche all'ambito della multiproprietà.

Può, insomma, in conclusione, sul punto affermarsi che anche in materia di multiproprietà possano estendersi i risultati interpretativi già formulati ed accolti generalmente in materia di beni ed enti comuni dalla dottrina e dai tecnici.

Valgono, inoltre, anche per gli immobili in multiproprietà le considerazioni sino ad oggi elaborate in relazione agli elementi accessori e pertinenziali che possono incidere nel calcolo delle consistenze ⁽¹³⁵⁾.

L'interpretazione preferibile dell'ultimo inciso (*“sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale”*), introdotto in sede di conversione del decreto in legge, è che la dichiarazione deve essere prestata alla luce della normativa catastale e della prassi amministrativa posta a base dei vari obblighi di denuncia di variazione in catasto.

In particolare, il riferimento è a quegli obblighi di denuncia e variazione derivanti da interventi edilizi che nel tempo hanno alterato lo stato di fatto del bene incidendo sulla consistenza, sull'attribuzione della categoria e della classe del bene ed in base ai quali deve essere presentata la denuncia di variazione.

Secondo tale impostazione ⁽¹³⁶⁾, condivisa dalle circolari dell'Agenzia del Territorio n.2 e n.3 del 2010, sono “disposizioni vigenti in materia catastale” quelle vigenti al momento in cui è avvenuto l'ultimo aggiornamento in catasto, in assenza di mutamenti che obblighino a presentare ulteriore denuncia, nonostante nel frattempo mutata la normativa catastale. Infatti, tra gli eventi sopravvenuti, è attribuito rilievo, ai fini catastali, alle variazioni e agli interventi edilizi (quali ampliamenti, modifiche interne, variazioni della consistenza dell'immobile relativi ad unità immobiliari esistenti, successivi cioè alla originaria redazione della planimetria) ovvero a planimetrie non raffiguranti la situazione reale del fabbricato, e non alle modifiche concernenti la normativa catastale.

Non vi è, insomma, alcun obbligo dell'intestatario per effetto di un sopravvenuto mutamento della disciplina che regola meramente la presentazione ed il deposito delle

planimetrie di provvedere alla presentazione di una denuncia di variazione e di conseguenza un nuovo deposito della planimetria catastale ⁽¹³⁷⁾.

La possibilità per la parte di avvalersi dell' attestazione di conformità di un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale è senz'altro una novità di notevole rilevanza, soprattutto nelle ipotesi che presentano difficoltà tecnico pratiche di notevole complessità come quelle in argomento ⁽¹³⁸⁾.

6. Conclusioni.

L'applicazione della legge 30 luglio 2010, n. 122, frutto della conversione del comma 14 dell'art. 19 del decreto legge 30 maggio 2010, n. 78 alla multiproprietà presuppone più che la soluzione della questione della natura giuridica dell'istituto, l'analisi fattuale della fattispecie.

Dalla valutazione di essa derivano logicamente la conformazione dei risultati ottenuti dall'interpretazione della disciplina ad una materia nella quale sono anche in gioco gli interessi di un soggetto debole per antonomasia quale il consumatore.

La coerenza oggettiva e soggettiva dovranno, allora, essere attentamente valutate, in relazione anche alla modulazione della fattispecie originata dall'imprenditore primo venditore ed al bene che ne forma oggetto.

Giuseppe Trapani

-
- 1) La disposizione in esame risulta ora così formulata: "All'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, è aggiunto il seguente comma: *1-bis* . *Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari*" Si riporta per comodità di lettura il comma 14 dell'art. 19 del d.l. 31 maggio 2010 n. 78, recante *Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica*, aggiunge il comma *1-bis* all'art. 29 della legge 27 febbraio 1985 n. 52 sulla meccanizzazione delle Conservatorie dei registri immobiliari, che quindi risulta del seguente tenore: "1. Negli atti con cui si concede l'ipoteca o di cui si chiede la trascrizione, l'immobile deve essere designato anche con l'indicazione di almeno tre dei suoi confini . *1-bis* . Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento della comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari ". E' stato segnalato che la differenza tra le due disposizioni consiste essenzialmente nella precisazione che la dichiarazione di conformità da parte dell'intestatario relativa alla corrispondenza allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie deve essere resa, con dichiarazione di parte , sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale; alla possibilità che l'attestazione di conformità sia rilasciata da

un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale; all'esclusione degli atti di costituzione dei diritti reali di garanzia dall'ambito applicativo della norma. In particolare, il legislatore ha inteso in sede di conversione del decreto escludere in radice le incertezze interpretative che erano sorte in occasione della lettura del primo testo normativo in relazione agli atti costitutivi di diritti reali di garanzia (se fossero in specie soggetti alla nuova disciplina gli atti costitutivi di ipoteca) e in relazione alla dichiarazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie che oggi deve esser valutata in base alle disposizioni vigenti in materia catastale; a tale ultimo proposito, si intende che la dichiarazione "è in correlazione con le norme catastali che individuano le fattispecie per le quali sussiste l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione dello stato dei beni , con l'allegazione delle planimetrie catastali" (in tal senso, la Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 3/2010, del 10 agosto 2010, prot. 42436, 7).

- 2) Sulla questione diffusamente G. PETRELLI *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, in *Quaderni della Rivista del Notariato* Milano 2010 p.1.
- 3) L'espressione è di G. PETRELLI *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, op. cit. p.5.
- 4) Vanno indubbiamente esclusi gli atti a causa di morte e le vicende successorie in generale. Sono, invece, compresi nella disposizione i titoli aventi fonte giudiziale o amministrativa al pari dei trasferimenti immobiliari occasionati dalla separazione personale dei coniugi o dal divorzio.
- 5) In ordine alle vicende giuridiche dei beni oggetto della disciplina del comma 1-bis G. PETRELLI *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, op. cit. p.17.
- 6) Si rinvia sul punto, alle circolari del Consiglio Nazionale del Notariato *La circolazione immobiliare a seguito del d.l. 31 maggio 2010, n. 78 (c.d. Manovra Economica). Prime note*, in *Notiziario d'informazione del Consiglio Nazionale del Notariato* del 28 giugno 2010, di M. LEO, A. LOMONACO, A. RUOTOLO pubblicata in *Studi e Materiali quaderni trimestrali* 2011 p.3 e *La legge 30 luglio 2010, n. 122, di conversione del d.l. 30 maggio 2010 n. 78 in materia di circolazione immobiliare - Novità e aspetti controversi* in *Notiziario d'informazione del Consiglio Nazionale del Notariato* del 6 dicembre 2010 a cura di M. LEO, A. LOMONACO, G. MONTELEONE, A. RUOTOLO pubblicata in *Studi e Materiali quaderni trimestrali* 2011 p.17; hanno affrontato *ex professo* la nuova disposizione la Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 3/2010, del 10 agosto 2010, prot. 42436, 7 e la Circolare dell'Agenzia del Territorio 2/2010, del 9 luglio 2010, prot. 36607, 10. Sul punto, si rinvia a M. CEOLIN *La conformità oggettiva e soggettiva nel d.l. 31 maggio 2010 n.78 (conv. in L.31 luglio 2010 n.122) e il problema della nullità degli atti* in *Riv. Not.* 2011 p. 35; G. DI VITA *L'art.19 del d.l. 78/2010* in *Il Notaro* 15-31 luglio 2010 n.12-13-14 p.45, G. RIZZI *La normativa in materia di conformità dei dati catastali (d.l.78/2010)*; A. TESTA *Ancora sulla novella in tema di piantine catastali* in *Federnotizie* 2010 p. 196; A. VALERIANI e P. SBORDONE *Alcune riflessioni sul contenuto del comma 14 dell'art.19 del decreto legge 31 maggio 2010 n.78*, al mio studio *La rappresentazione grafica : aree scoperte ed enti accessori* relazione tenuta presso l'Hotel Parco dei Principi in Roma il 26 marzo 2011 in occasione del Convegno *La conformità catastale : riflessi operativi sull'attività notarile* ed organizzato dalla Fondazione del Notariato, al contributo di L. SILIQUINI CINELLI *La responsabilità civile del notaio* Ipsoa 2011 (sulla questione le pagine da 155-176), nonché all'analitico saggio di G. PETRELLI *Conformità catastale e pubblicità immobiliare* op. cit. 2010. In ordine alle ricadute professionali della fattispecie N. CIMMINO *L'obbligo delle visure ipotecarie e catastali alla luce del d.l. n.78/2010* in *Notariato* 2011, p. 11 a commento della pronuncia della Suprema Corte del 1° dicembre 2009 n.25270. In materia catastale, si rinvia a V. PANECALDO *Catasto Rustico e urbano*, Roma 1990; F. AUTIERI G. BASILE G.R. CENTONZE A. ROMANO *Il Catasto Edilizio Urbano dei Fabbricati e dei terreni* Milano, 1999; B. POLIZZI *Il catasto dei fabbricati* Priulla – Palermo 2007; F. FOGLIO *Il catasto dei fabbricati e il catasto dei terreni* Roma 2009.
- 7) L'espressione è di D. RECCO in *La multiproprietà* nel volume collettaneo a cura di G. CASSANO *Proprietà e diritti reali Il sistema delle tutele* Padova 2007, p. 1374 e ss. (in specie p.1378).
- 8) Per un'approfondita analisi dei profili del diritto americano si rinvia a P.F. GIUGGIOLI *Timesharing e multiproprietà*, op. cit. p.9 e ss. .
- 9) Sono molteplici i contributi dottrinali sulla multiproprietà; si richiamano, senza pretesa di completezza, alcuni lavori successivi alla riforma del 2005: T. CAMPANILE F. CRIVELLARI L. GENGHINI *I diritti reali* Torino 2011, p. 235; D. RECCO *La multiproprietà*, op. cit. p.1374 B. CALIENDO *La multiproprietà azionaria alla luce della riforma delle società di capitali* in *Notariato* 2009, p. 207; D. MILAN e L. SALVADEGO *La multiproprietà* in AAVV. *Trattato Notarile* a cura di F. PREITE *Atti notarili diritto comunitario e internazionale* Torino 2011, p. 289 (con peculiare attenzione al regolamento Roma 1), nonché i lavori monografici successivi alla approvazione del d.lgs. n.427 del 1998: G. CASELLI *La multiproprietà Commento al d.lgs. del 9 novembre 1998, n.427* Milano 1999; G. DI ROSA *Proprietà e contratto saggio sulla multiproprietà* Milano 2002; M. ERMINI M.LASCIALFARI V. PANDOLFINI *I contratti di multiproprietà* Milano, 2003; G. DE NOVA P.F. GIUGGIOLI C. LEO *La multiproprietà d.lgs. 9 novembre 1998 n.427* Milano, 1999; P.F. GIUGGIOLI *Timesharing e multiproprietà* Milano, 2003; A. MUNARI *Problemi giuridici della nuova disciplina della multiproprietà* Padova 1999; G.

TASSONI *I diritti a tempo parziale su beni immobili* Padova, 1999. Ed ancora i lavori monografici anteriori alla riforma del 1998: A. S. AUTORINO P. INSERRA M.A. PAVONE A. LEZZA AFFATATI *La multiproprietà. Contributi allo studio delle prassi* Napoli 1989; E. CALO' *Multiproprietà : La proprietà ciclica tra anomia ed entropia in Temi romana* 1983; E. CALO' e T.A.CORDA *La multiproprietà* Roma 1984; G. CASELLI *La multiproprietà problemi giuridici* Milano 1984; M. CONFORTINI *La multiproprietà* Padova 1983; M. PETRONE *Multiproprietà, individuazione dell'oggetto e schemi tipici* Milano, 1985; S. SANGIORGI *Multiproprietà immobiliare e funzione del contratto* Napoli 1983; U. VINCENTI *Multiproprietà immobiliare. La multiproprietà come tipo di comunione* Padova 1992, nonché il volume collettaneo a cura del Consiglio Nazionale del Notariato *Aspetti problematici della multiproprietà* Roma 1983, p.48. Vanno ricordati alcuni dei commenti successivi alla entrata in vigore del d.lgs. 9 novembre 1998, n.427, ma anteriori alla riforma del 2005: C. ANGELICI e M. VELLETTI *Prime osservazioni sulla nuova normativa in tema di multiproprietà* in *Studi e materiali del Consiglio Nazionale del Notariato* vol. 6.1 Milano 2001 p.397; V. BARELA *Contratto di multiproprietà e tutela del consumatore* in *Vita Not.* 2000; A. BULGARELLI *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.* 2001, p. 535; E. CALO' *Recesso e recessi nella multiproprietà* in *Riv. Not.* 1999, p.305, A. CIATTI *Il recepimento della direttiva comunitaria in tema di godimento turnario di beni immobili (multiproprietà)* in *Contratto Impresa Europa* 1999, p.520; G. DE MARZO *Trasparenza contrattuale e multiproprietà* in *Corr. giur.* 1999, p.16; G. DE NOVA *Multiproprietà e disciplina dei contratti* in *Riv. Dir. priv.* 1999, p.5; ; F. DI CIOMMO *Multiproprietà: l'attuazione italiana della direttiva a tutela dell'acquirente* in *Foro It.* 1999, V, c.38.; F. DI CIOMMO *Tutela del consumatore e multiproprietà* in *Foro It.* 1999, IV c.234 (a commento della pronuncia della Corte di Giustizia delle Comunità Europee del 22 aprile 1999 causa C-423-97; F. GERBO *I diritti immobiliari di godimento su cosa altrui* Milano, 2001; U. MORELLO *Diritti di godimento a tempo parziale su immobili: le linee di una nuova disciplina* in *Contratti*, 1999 p.57; U. MORELLO *La direttiva sulla multiproprietà : un nuovo sistema a tutela degli acquirenti non professionali* in *Notariato* 1999 p.105; L. ROSSI CARLEO *Il contratto di multiproprietà nella prospettiva dell'atto notarile* in *Notariato* 2001 p.626 G. SMORTO *La multiproprietà e la tutela dei consumatori: il recepimento della direttiva 94/47/CE*, in *Europa dir. priv.* 1999, p. 279; S. SPEDICATI *La proprietà temporanea* in *Vita Not.* 2000; M. VINCENTI *Attuazione della direttiva comunitaria sui contratti relativi alla cd. multiproprietà* in *Nuove leggi civ. comm.* 1999, p.45. Ed ancora alcuni studi anteriori alla riforma del 1998: G. ALPA *La multiproprietà nell'esperienza francese* in *Riv. Not.* 1980 p.1196; G. ALPA *Nota minima sulla multiproprietà* in *Foro It.* 1980, II, c. 52; O. AMORUSO BATTISTA *La multiproprietà azionaria* in *Giur. Mer.* 1985, p. 985; G. BENACCHIO *Dal condominio alla multiproprietà* in *Riv. Not.* 1982 p.7; O. CALLIANO *La multiproprietà* in *Tratt. Dir. priv.* diretto da P. Rescigno, vol. VII, Torino, 1982, p.234; O. CALLIANO *Multiproprietà* in *Novissimo Digesto It. Appendice* Torino 1984; E. CALO' *Multiproprietà e consumer protection negli Stati Uniti d'America* in *Quadrimestre* 1985 p. 496; C. CAPARRELLI e P.SILVESTRO *Multiproprietà* in *Dizionario del diritto privato* a cura di N. IRTI I Milano, 1980, p.577; M. CONFORTINI voce *Multiproprietà* in *Enc. Dir. Treccani* Roma 1990 vol. XX p.1; G.M. DANUSSO *Comunione e multiproprietà immobiliare* in *Giur. It.* 1982, I, 2, c.511; A. DE CUPIS *La durata della proprietà tunaria* in *Giur. It.* 1983 IV c.185; A. DE CUPIS *Nuova postilla sulla proprietà tunaria* in *Giur. It.* 1984 IV c.293; A. M. DRUDI *Multiproprietà* in *Contratto e impresa* 1985, p.238; C. GRANELLI *Le cosiddette vendite in multiproprietà- analisi di una prassi commerciale* in *Riv. Dir. civ.* 1979, II, p.695; C. GRANELLI *La multiproprietà e le multiproprietà ?* in *Quadrimestre* 1985, p. 475; R. LANZILLO *Le varie forme di multiproprietà- prospettive di indagine* in *Riv. Dir. comm.* 1983, p.318; G. P. MIGLIACCIO *Aspetti attuali della multiproprietà alberghiera* in *Riv. Not.* 1984 p.1051; U. MORELLO *La multiproprietà azionaria* in *Il Notaro* 1983 p.2; U. MORELLO *Multiproprietà* in *Digesto IV ed. vol. XI* Torino 1994, p.490; M. PERFETTI *Multiproprietà e comunione : una questione ancora aperta* in *Giur. It.* 1985, IV c.400; E. QUADRI *La multiproprietà tra logica speculativa e interessi sociali* in *Foro It.* 1984, V, c.226; F. SANTORO PASSARELLI *Multiproprietà e comproprietà* in *Riv. Trim.dir. proc. Civ.* 1984 p. 25; S. TONDO *Multiproprietà e funzione alberghiera* in *Riv. Not.* 1984 p. 809; F. VALBONESI *La multiproprietà quale ipotesi di coesistenza di proprietà esclusive : verso il condominio?* in *Rass. Dir. civ.* 1994, p.48. Si segnala per gli spunti che offre F. PATTI *I trusts problematiche connesse all'attività notarile* in *Vita Not.* 2001, p. 525, in specie con riguardo a multiproprietà e trust.

10) Pubblicato sul Supplemento Ordinario n.139 alla Gazzetta Ufficiale N. 129 del 6 Giugno 2011.

11) Il testo dell'art.69 come novellato è il seguente: "1. Ai fini del presente capo, si intende per: a) "contratto di multiproprietà": un contratto di durata superiore a un anno tramite il quale un consumatore acquisisce a titolo oneroso il diritto di godimento su uno o più alloggi per il pernottamento per piu' di un periodo di occupazione; b) "contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine": un contratto di durata superiore a un anno ai sensi del quale un consumatore acquisisce a titolo oneroso essenzialmente il diritto di ottenere sconti o altri vantaggi relativamente ad un alloggio, separatamente o unitamente al viaggio o ad altri servizi; c) "contratto di rivendita": un contratto ai sensi del quale un operatore assiste a titolo oneroso un consumatore nella vendita o nell'acquisto di una multiproprietà o di un prodotto per le vacanze di lungo termine; d) "contratto di scambio": un contratto ai sensi del quale un consumatore partecipa a titolo oneroso

a un sistema di scambio che gli consente l'accesso all'alloggio per il pernottamento o ad altri servizi in cambio della concessione ad altri dell'accesso temporaneo ai vantaggi che risultano dai diritti derivanti dal suo contratto di multiproprietà; e) "operatore": il "professionista", di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c); f) "consumatore": la persona fisica, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a); g) "contratto accessorio": un contratto ai sensi del quale il consumatore acquista servizi connessi a un contratto di multiproprietà o a un contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine e forniti dall'operatore o da un terzo sulla base di un accordo tra il terzo e l'operatore; h) "supporto durevole": qualsiasi strumento che permetta al consumatore o all'operatore di memorizzare informazioni a lui personalmente dirette in modo che possano essere utilizzate per riferimento futuro per un periodo di tempo adeguato ai fini cui sono destinate le informazioni e che consenta la riproduzione immutata delle informazioni memorizzate; i) "codice di condotta": un accordo o un insieme di regole che definisce il comportamento degli operatori che si impegnano a rispettare tale codice in relazione a una o più pratiche commerciali o ad uno o più settori d'attività specifici; l) "responsabile del codice": qualsiasi soggetto, compresi un operatore o un gruppo di operatori, responsabile dell'elaborazione e della revisione di un codice di condotta o del controllo dell'osservanza del codice da parte di coloro che si sono impegnati a rispettarlo. 2. Nel calcolo della durata di un contratto di multiproprietà o di un contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine, quale definito al comma 1, rispettivamente alle lettere a) e b), si tiene conto di qualunque disposizione del contratto che ne consenta il rinnovo tacito o la proroga."

- 12) E' merito della regolamentazione positiva l'aver arginato la diffusa crisi dell'istituto ; sul punto, A. MUNARI *Problemi giuridici della nuova disciplina della multiproprietà*, op. cit. p.14.
- 13) Cass. sez. II, 16 marzo 2010, n.6352 in *Ced Cassazione*; Tribunale di Firenze 31 luglio 2009 in *Notariato*, 2010,p.9 (la massima).
- 14) Sul punto diffusamente D. RECCO in *La multiproprietà*, op. cit. p.1384 e ss.; G. TASSONI *I diritti a tempo parziale su beni immobili* op. cit. p.97; M. ERMINI M.LASCIALFARI V. PANDOLFINI *I contratti di multiproprietà* op. cit. p.51. In entrambe le ipotesi il prezzo sarà determinato non solo con riguardo al luogo, alle caratteristiche del fabbricato nel quale il bene da fruire è posto ed alle dimensioni di questo ultimo, ma anche con specifico riferimento al periodo ed alla durata del godimento.
- 15) In questo senso, Trib. Bolzano 9 agosto 1983 in *Resp. Civ.* 1994, p.291, con nota di SANTUCCI *Multiproprietà immobiliare e revoca dell'amministratore*.
- 16) L'espressione è tratta da Trib. Bolzano 14 febbraio 2000 in *Riv. Giur. Ed.* 2001, I, p.178, con nota di G. TERZAGO. Resta impregiudicata la questione della trascrivibilità del regolamento di condominio, qualora esso contenga specifiche pattuizioni in ordine a diritti reali che richiedano la esecuzione della formalità della trascrizione a norma dell'art.2643 c.c.; si pensi ad esempio alla costituzione o modificazione di servitù per le quali appunto a norma dell'art.2643 n.4 c.c. è prevista la trascrizione.
- 17) Si segnala che per effetto della direttiva n.122 del 14 gennaio 2009 la multiproprietà ha perso il limite triennale; sul punto, *Il Sole 24ore* 17 agosto 2009 n.225.
- 18) Si trattava di un limite triennale nella precedente disposizione.
- 19) Questione diversa è costituita dal prezzo globale pagato in forma dilazionata, che è assoggettata alla disciplina del codice del consumo. La multilocazione è infatti esclusa dall'applicazione delle disposizioni in esame.
- 20) Sul punto, G. DI ROSA *Proprietà e contratto saggio sulla multiproprietà*, op. cit. p. 7.
- 21) F. GERBO *I diritti immobiliari di godimento su cosa altrui*, op. cit. p.218.
- 22) G. DI ROSA *Proprietà e contratto saggio sulla multiproprietà*, op. cit. p.116-117, ricorda che in tal caso si pone un problema di compatibilità con lo schema della locazione.
- 23) G. DI ROSA *Proprietà e contratto saggio sulla multiproprietà*, op. cit. p.147. L'esigenza dell'indagine del nucleo reale o obbligatorio del diritto appare insomma essenziale; sulla questione, P.F. GIUGGIOLI *Timesharing e multiproprietà*, op. cit. p.74.
- 24) F. SANTORO PASSARELLI *Multiproprietà e comproprietà* op. cit. p. 25; U. VINCENTI *Multiproprietà immobiliare. La multiproprietà come tipo di comunione*, op. cit. p.1.
- 25) Corte App. Genova 29 settembre 2000 in *Nuova Giur. Civ. Comm.* 2001, I, p.532 e *Giur. Merito* 2001, p.358 e in *Giur. It.* 2002 , 1, I, c.90).
- 26) Segnala D. RECCO in *La multiproprietà*, op. cit. p.1404 le differenze tra l'art.1105 c.c. che prevede la devoluzione dell'amministrazione a "tutti i partecipanti" che " hanno diritto di concorrere all'amministrazione della cosa comune, con la facoltà di nomina eventuale di un gestore cui delegare tali compiti con definizione precisa di diritti e doveri e la multiproprietà nella quale è un gestore ad amministrare i beni con poteri talora di straordinaria amministrazione , il cui controllo può essere affidato ad uno specifico comitato. Nega la

- possibilità di assimilare i due istituti dal punto di vista dell'amministrazione la Corte App. Genova 29 settembre 2000 in *Nuova Giur. Civ. Comm.* 2001, I, p.532 e *Giur. Merito* 2001, p.358, cit..
- 27) In questo senso, M. ERMINI M.LASCIALFARI V. PANDOLFINI *I contratti di multiproprietà* op. cit. p.47, i quali ricordano che l'art.1100 c.c. è stato sempre interpretato dalla dottrina e giurisprudenza in senso restrittivo, mediante la individuazione di alcune disposizioni non derogabili dall'autonomia contrattuale: in particolare, l'art.1104 primo comma c.c. in ordine all'abbandono liberatorio, l'art.1105 c.c. ultimo comma in ordine al ricorso all'autorità giudiziaria nel caso di inerzia nell'amministrazione della cosa comune, l'art.1109 c.c. relativamente all'impugnazione della deliberazione della maggioranza ed infine l'art.1111 c.c. sul termine decennale del patto di indivisione; su quest'ultimo punto le critiche sono state serrate. Ricordano gli autori che non è di ostacolo alla qualificazione in termini di comunione della multiproprietà l'inderogabilità della partecipazione *pro quota*.
- 28) Sulla questione diffusamente D. RECCO in *La multiproprietà*, op. cit. p.1390.
- 29) D. RECCO in *La multiproprietà*, op. cit. p.1391.
- 30) Per tutte Pret. Viareggio 4 dicembre 1981 in *Giur. It.* 1982, I, p.516.
- 31) E' ammessa la possibilità di deroga di un siffatto patto con la sola unanimità dei compartecipi; sul punto, Corte App. Genova 29 settembre 2000 in *Nuova Giur. Civ. Comm.* 2001, I, p.532 e *Giur. Merito* 2001, p.358.
- 32) In questo senso, M. ERMINI M.LASCIALFARI V. PANDOLFINI *I contratti di multiproprietà* op. cit. p.49.
- 33) L'art.1111 c.c. comma secondo statuisce che il patto di rimanere in comunione per un tempo non maggiore di anni dieci è valido ed ha effetto anche per gli aventi causa dai partecipanti e che se è stato stabilito per un tempo maggiore questo si riduce a dieci anni.
- 34) C.PELOSÌ *La multiproprietà tra comunione e proprietà temporanea* in *Riv. Dir. civ.* 1983 II p.465.
- 35) F. SANTORO PASSARELLI *Multiproprietà e comproprietà* op. cit. p. 25; U. VINCENTI *Multiproprietà immobiliare. La multiproprietà come tipo di comunione*, op. cit. p.100.
- 36) Trib. Bolzano 14 febbraio 2000 in *Riv. Giur. Ed.* 2001, I, p.178, cit., secondo la quale i compartecipi sono nel contempo comproprietari delle singole unità immobiliari e condomini del complesso all'interno del quale esse sono poste. L'art.1112 c.c. può essere applicato anche alle nuove ipotesi di comunione introdotte dalla pratica e tra di esse la multiproprietà; in questo senso, D. RECCO in *La multiproprietà*, op. cit. p.1395.
- 37) C. GRANELLI *La multiproprietà e le multiproprietà ?* op. cit. p. 493.
- 38) L'espressione è di G. TASSONI *I diritti a tempo parziale su beni immobili* op. cit. p.102.
- 39) Cassazione 17 giugno 1983 n.4176.
- 40) L'espressione è di M. ERMINI M.LASCIALFARI V. PANDOLFINI *I contratti di multiproprietà* op. cit. p.55.
- 41) E' stata portata innanzi una suggestione molto interessante con le regole che presiedono le obbligazioni indivisibili di cui all'art.1316 c.c.; sulla questione diffusamente G.M. DANUSSO *Comunione e multiproprietà immobiliare* op. cit. c.511, sulla quale si esprime criticamente S. SANGIORGI *Multiproprietà immobiliare e funzione del contratto* op. cit. p.27, il quale esclude la derogabilità pattizia dell'art.1112c.c..
- 42) Ricorda D. RECCO in *La multiproprietà*, op. cit. p.1397 che nella pratica proprio per impedire che un multiproprietario possa giovare dell'inerzia di un altro, è spesso previsto l'obbligo di consegna delle chiavi al gestore. Sul punto, M. ERMINI M.LASCIALFARI V. PANDOLFINI *I contratti di multiproprietà* op. cit. p.51.
- 43) E' stato osservato che l'attuazione concreta dello *ius ad crescendi*, pur determinando uno scompaginamento determina un utile la cui attribuzione non pone problemi irrisolvibili, ma questioni superabili mediante l'accordo dei comunisti; sul punto, M. ERMINI M.LASCIALFARI V. PANDOLFINI *I contratti di multiproprietà* op. cit. p.52 e U. VINCENTI *Multiproprietà immobiliare. La multiproprietà come tipo di comunione*, op. cit. p.92.
- 44) M. ERMINI M.LASCIALFARI V. PANDOLFINI *I contratti di multiproprietà* op. cit. p.52; D. RECCO in *La multiproprietà*, op. cit. p.1397.
- 45) D. RECCO in *La multiproprietà*, op. cit. p.1399, riprende tale indicazione da una pronuncia del tribunale di Napoli del 21 marzo 1989 n.2833, pubblicata anche in *Giust. Civ.* 1989, I, p.1216, con nota di Vincenti la quale ricorda che talora si è richiamato l'art.1116 c.c. per affermare che la clausola di indivisibilità non possa inibire definitivamente una divisione cd. civile. Nello stesso senso, Trib. Bolzano 9 agosto 1983 in *Resp. Civ.* 1994, p.291, cit., Pret. Viareggio 4 dicembre 1981 in *Giur. It.* 1982, I, p.516, cit.. Condivide l'assunto in ordine alla tendenziale indivisibilità anche G. TASSONI *I diritti a tempo parziale su beni immobili* op. cit. p.100, secondo la quale Autrice una tale impostazione appare preferibile proprio in considerazione della possibilità di trascrivere anche il regolamento di condominio. Segnalano ulteriori spunti problematici M. ERMINI M.LASCIALFARI V. PANDOLFINI *I contratti di multiproprietà* op. cit. p.58-59 ravvisabili nella inderogabilità dell'art.1102 c.c., in ordine alla previsione dell'assoluto divieto di modifica del bene oggetto della multiproprietà ed in ordine alla ammissibilità dell'uso turnario in deroga all'uso promiscuo.
- 46) Sul punto, T. CAMPANILE F. CRIVELLARI L. GENGHINI *I diritti reali*, op. cit. p. 256.

- 47) Fanno emergere il carattere reale del godimento turnario della multiproprietà, sulla base del quale risolvono altresì le questioni di conflitto F. SANTORO PASSARELLI *Multiproprietà e comproprietà* op. cit. p. 25 e A. DE CUPIS *Nuova postilla sulla proprietà turnaria* op. cit. c.293; S. SANGIORGI *Multiproprietà immobiliare e funzione del contratto*, op. cit. p.24; M. CONFORTINI *La multiproprietà* op. cit. p.48.
- 48) In questo senso, D. RECCO in *La multiproprietà*, op. cit. p.1407.
- 49) L'espressione è di A. GAMBARO *Il diritto di proprietà in Tratt. Dir. civ. comm. Cicu Messineo* 1995, p. 662.
- 50) G. TASSONI *I diritti a tempo parziale su beni immobili* op. cit. p.116.
- 51) In questo senso, M. ERMINI M. LASCIALFARI V. PANDOLFINI *I contratti di multiproprietà* op. cit. p.65.
- 52) M. CONFORTINI *La multiproprietà* op. cit. p.44.
- 53) C. PELOSI *La multiproprietà tra comunione e proprietà temporanea* in *Riv. Dir. civ.* 1983 II p.463.
- 54) Costituirebbero ipotesi di proprietà temporanea il legato sottoposto a termine (art. 637 c.c.), la sostituzione fedecommissaria (art. 692 c.c.) la donazione con patto di reversibilità (art. 792 c.c.) il diritto di superficie, la vendita con patto di riscatto, il diritto di autore, la concessione di sfruttamento delle derivazioni e utilizzazioni di acque pubbliche.
- 55) Criticamente sul punto T. CAMPANILE F. CRIVELLARI L. GENGHINI *I diritti reali*, op. cit. p. 251.
- 56) In questo senso, Trib. Bolzano 14 febbraio 2000 in *Riv. Giur. Ed.* 2001, I, p.178, cit..
- 57) G. CASELLI *La multiproprietà problemi giuridici* op. cit. p. 89- 130. Di recente tale tesi è stata ripresa ed argomentata da F. GERBO *I diritti immobiliari di godimento su cosa altrui* op. cit. p.233. Trib. Chiavari 3 settembre 1993 in *Nuova giur. Comm.* 1995, I, p.950, pronuncia nella quale dal carattere reale del diritto sul bene deriva l'inammissibilità dell'esercizio dello *ius retentionis*, trattandosi di una garanzia concepibile con esclusivo riguardo al diritto di credito; ed ancora secondo Corte App. Genova del 29 settembre 2000 in *Giur. Merito* 2001, p.358 ed in *Nuova Giur. Comm.* 2001, I, p.532, cit. la multiproprietà è una nuova forma di diritto reale dovendosi ormai reputare superato il principio della tipizzazione (cd. *numerus clausus*).
- 58) Sulla questione, D. RECCO in *La multiproprietà*, op. cit. p.1415 afferma che alcuni elementi di affinità possono essere individuati con l'usufrutto, in specie con riguardi agli obblighi (di manutenzione e restituzione decorso il periodo di fruizione) e di rispetto della destinazione economica); è tuttavia evidente che (a differenza della multiproprietà) nell'usufrutto vi è un nudo proprietario e manca qualsiasi profilo di turnarietà; nella multiproprietà non vi sono poi i limiti che invece possono essere ravvisati nell'usufrutto la cui cessione è disciplinata dall'art.980 c.c. ; non è peraltro possibile rinvenire elementi comuni con gli altri diritti reali tipici.
- 59) L'opinione è di G. TASSONI *I diritti a tempo parziale su beni immobili* op. cit. p.125. D. RECCO in *La multiproprietà*, op. cit. p.1420, secondo la quale la definizione della multiproprietà quale diritto reale atipico è "una scappatoia alla risoluzione del problema dell'inquadramento dogmatico" della fattispecie.
- 60) L'espressione è di G. TASSONI *I diritti a tempo parziale su beni immobili* op. cit. p.125, la quale ricorda la specifica previsione in tal senso del legislatore portoghese del 1981 in cui il *direito de habitacao periodica* è espressamente regolato. Nello stesso senso diffusamente M. ERMINI M.LASCIALFARI V. PANDOLFINI *I contratti di multiproprietà* op. cit. p.71-73.
- 61) M. CONFORTINI voce *Multiproprietà* op. cit. p.1; T. CAMPANILE F. CRIVELLARI L. GENGHINI *I diritti reali*, op. cit. p. 249.
- 62) O. CALLIANO *La multiproprietà* op. cit., p.246. Riferisce D. RECCO in *La multiproprietà*, op. cit. p.120 che una tale opinione (proposta dal Calliano) trae fonte da fattispecie quali la donazione con patto di reversibilità, dalla sostituzione fedecommissaria e dalla vendita con patto di riscatto). Nello stesso senso, M. ERMINI M.LASCIALFARI V. PANDOLFINI *I contratti di multiproprietà* op. cit. p.62, secondo i quali corollari di siffatta teoria sono i limiti di godimento e di disposizione imposti di necessità ai titolari del diritto.
- 63) L'espressione è di O. CALLIANO *La multiproprietà* op. cit., p.246; ID. *Multiproprietà* in *Novissimo Digesto It. Appendice* par.9.
- 64) O. CALLIANO *La multiproprietà* op. cit., p.246.
- 65) Secondo G. TASSONI *I diritti a tempo parziale su beni immobili* op. cit. p.127 resta ferma ed irrisolta la questione della deroga del contenuto del diritto di proprietà.
- 66) G. DI ROSA *Proprietà e contratto saggio sulla multiproprietà*, op. cit. p.153.
- 67) L'espressione è di G. DI ROSA *Proprietà e contratto saggio sulla multiproprietà*, op. cit. p.153.
- 68) G. DI ROSA *Proprietà e contratto saggio sulla multiproprietà*, op. cit. p.155.
- 69) G. DI ROSA *Proprietà e contratto saggio sulla multiproprietà*, op. cit. p.157, secondo il quale non è la disciplina del condominio a ricomprendere in sé anche la multiproprietà. E' interessante notare come dalla soluzione della questione dogmatica discenda una risposta al problema della rinuncia da parte del multiproprietario al suo diritto e della ipotecabilità del medesimo. Su tale ultima questione, A. POLIMENO *Approfondimento su alcune ipotesi di ipoteca su beni condominiali* in *Riv. Not.* 2005, p.1535.

- 70) C. GRANELLI *Le cosiddette vendite in multiproprietà- analisi di una prassi commerciale*, op. cit. p.687-688.
- 71) D. RECCO in *La multiproprietà*, op. cit. p.1422; M. ERMINI M.LASCIALFARI V. PANDOLFINI *I contratti di multiproprietà* op. cit. p.66. In giurisprudenza sul punto, Trib. Chiavari 3 settembre 1993 in *Nuova giur. Comm.* 1995, I, p.950, cit.
- 72) Secondo S. CERVELLI *I diritti reali* Milano, 2001, p. 286, spetterà al legislatore il compito di porre la parola fine ad una simile diatriba.
- 73) A differenza della *multiproprietà immobiliare* nella *multiproprietà societaria* non vi è l'attribuzione ai soci di alcun diritto reale; costoro acquistano, infatti, solo ed esclusivamente una quota di partecipazione al capitale della società; la Suprema Corte (4 giugno 1999 in *Giur. It.* 2000, I, 101) ha precisato al riguardo che la mancata esecuzione dell'obbligazione di conferimento ha "connotati di estrema gravità" e "giustifica di per sé la risoluzione del contratto di trasferimento della partecipazione sociale", poiché toglie ai beneficiari la possibilità di incidere sul regime di fruizione concreta del bene. Sulla multiproprietà azionaria anche Cass. 10 maggio 1997 n.4088 in *Vita Not.* 1997, p.1372 con nota di SCAGLIONE *Collegamento negoziale e multiproprietà azionaria*.
- 74) Può essere definito *multiproprietà cooperativa* il sottotipo della *multiproprietà societaria* caratterizzato non solo dal ricorso allo schema delle società cooperative; resta impregiudicato e da valutarsi di caso in caso la sussistenza della mutualità prevalente; sul punto, D. RECCO in *La multiproprietà* op. cit. p.1380.
- 75) M. ERMINI M.LASCIALFARI V. PANDOLFINI *I contratti di multiproprietà* op. cit. p.20; G. TASSONI *I diritti a tempo parziale su beni immobili* op. cit. p.155; G. CASELLI *La multiproprietà Commento al d.lgs. del 9 novembre 1998, n.427*, op. cit., p. 10.
- 76) Cass. pen., 7 novembre 2006, n. 6396
- 77) G. CASU *Il vincolo alberghiero nella commercializzazione degli immobili* studio n.518/2007 della Commissione studi civilistici approvato il 2 ottobre 2007, pubblicato in *Studi e Materiali del Consiglio Nazionale del Notariato* 2008 p.3 al quale si rinvia per i profili inerenti la permanenza del vincolo e la lesione delle regole di programmazione territoriale Alcune recenti sentenze della Cassazione penale hanno affermato che configura il reato di lottizzazione abusiva anche "la modifica di una destinazione d'uso di una residenza turistico-alberghiera realizzata attraverso la vendita di singole unità a privati allorché non sussista un'organizzazione imprenditoriale preposta alla gestione dei servizi comuni ed alla concessione in locazione dei singoli appartamenti compravenduti secondo le regole comuni del contratto di albergo, atteso che in tale ipotesi le singole unità perdono la originaria destinazione d'uso alberghiera per assumere quella residenziale, in contrasto con lo strumento urbanistico costituito dal piano di lottizzazione" (Cass. pen., 7 novembre 2006, n. 6396, pronuncia in linea con le sentenze del 28 febbraio 2007 n.13687 e del 29 novembre 2005 n.6990 tutte in Ced Cassazione. Di recente nella stessa linea anche la sentenza della Suprema Corte n.24096 del 13 giugno 2008 in <http://lexambiente.it>).
- 78) Il R.D. 16 giugno 1938, n. 1280, convertito con legge 18 gennaio 1939, n. 376, è la prima norma successiva al 1936 ad occuparsi della questione della destinazione alberghiera allungando il termine finale in origine stabilito fino al 31 dicembre 1940, scadenza destinata ad esser prorogata più volte nel tempo. Tale disposizione amplia la portata del vincolo agli alberghi realizzati successivamente al 26 agosto 1938, definendo il nuovo termine nel 31 dicembre 1943. Il L'art. 1 del D.Lgs. Lgt. 19 marzo 1945, n. 117 proroga la durata del vincolo alberghiero a cinque anni dalla cessazione dello stato di guerra, statuendo inoltre che il vincolo si sarebbe dovuto applicare a "qualsiasi altro contratto che importi mutamento di destinazione degli immobili adibiti ad uso alberghiero". L'art.26 del d.lgs. C. P.S. 6 dicembre 1946, n. 424 disponeva che le norme previste dal d.lgs. Lgt. testé citato n. 117 del 1945 non trovavano applicazione nei confronti degli immobili destinati ad uso alberghiero "successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto". Determinando un diverso statuto tra alberghi precedenti alla guerra e alberghi costruiti successivamente imponendo solo ai primi il vincolo. Con l'art. 1 del D.L. 9 aprile 1951, n. 207 il vincolo alberghiero è stato prorogato al 30 giugno 1951 ed ancora con l'art. 1 della legge 29 maggio 1951, n. 358 al 31 dicembre 1951. Il D.L. 21 dicembre 1951, n. 1356, convertito con legge 16 febbraio 1952, n. 58, proroga ulteriormente il termine di scadenza "sino alla data di entrata in vigore della nuova legge sulla proroga delle disposizioni relative al vincolo alberghiero, ferme rimanendo le altre disposizioni vigenti sul vincolo alberghiero". Seguono poi numerosi provvedimenti di quasi mero differimento del termine finale di applicazione della disciplina. La L. 5 aprile 1952, n. 234, nel confermare la disciplina pregressa, proroga ulteriormente il vincolo al 31 dicembre 1955 ed ancora rispettivamente il D.L. 17 dicembre 1955, n. 1227, convertito con legge 10 febbraio 1956, n. 36, al 30 aprile 1956, il D.L. 24 aprile 1956, n. 292, convertito con legge 23 giugno 1956, n. 593 al 31 dicembre 1956, la L. 27 dicembre 1956, n. 1414, al 31 dicembre 1964, il D.L. 23 dicembre 1964, n. 1357, convertito con legge 19 febbraio 1965, n. 33, al 31 dicembre 1967 (con esclusione degli immobili soggetti a vincolo alberghiero "passati in proprietà di enti che da oltre dieci anni, con autorizzazione, vi esercitano gestione di opere di assistenza e beneficenza, a condizione che sia mantenuta la destinazione assistenziale), il

- D.L. 27 giugno 1967, n. 460, convertito con legge 28 luglio 1967, n. 628, al 31 dicembre 1969, la L. 22 dicembre 1973, n. 841, al 30 giugno 1974, il D.L. 19 giugno 1974, n. 236, convertito con legge 12 agosto 1974, n. 351 al 31 dicembre 1975, il D.L. 23 dicembre 1976, n. 849, convertito con legge 21 febbraio 1977, n. 28, al 31 dicembre 1977, il D.L. 28 ottobre 1977, n. 778, convertito con legge 23 dicembre 1977, n. 928, al 31 dicembre 1978 ed infine il D.L. 23 dicembre 1978, n. 849, convertito con legge 24 febbraio 1979, n. 61 al 31 dicembre 1979.
- 79)** Ecco di seguito, in via esemplificativa, alcune delle disposizioni regionali regolanti la fattispecie Per la Liguria L.R. 15 novembre 1973, n. 38; L.R. 24 gennaio 1975, n. 7; L.R. 2 novembre 1976, n. 30; L.R. 9 gennaio 1979, n. 3; L.R. 23 dicembre 1980, n. 36; infine la L.R. 11 novembre 1999, n. 34 che ha abrogato la L.R. n. 36 del 1980. Per il Piemonte v. L.R. 28 gennaio 1974, n. 35; L.R. 30 dicembre 1975, n. 62; L.R. 20 gennaio 1978, n. 8; L.R. 14 gennaio 1980, n. 2, tutte abrogate dalla L.R. 1 agosto 2005, n. 13. Per la Toscana v. L.R. 21 gennaio 1974, n. 7; L.R. 23 gennaio 1981, n. 13, norme espressamente abrogate dalla L.R. 10 marzo 1999, n. 12. Per l'Emilia Romagna v. L.R. 17 luglio 1974, n. 30; L.R. 28 febbraio 1979, n. 5; L.R. 30 ottobre 1979, n. 40, norme tutte abrogate dalla L.R. 11 agosto 1998, n. 27.
- 80)** Il regio decreto legge del 1936 (R.D.L. 2 gennaio 1936, n. 274, convertito nella Legge 24 luglio 1936 n.1692 imponeva il mantenimento, nella contrattazione, della destinazione ad albergo degli immobili che, anteriormente al 3 marzo 1936, avessero avuto una destinazione alberghiera. Sulla questione G. TASSONI *I diritti a tempo parziale su beni immobili* op. cit. p.155.
- 81)** Le norme del codice del consumo richiamate sono del tutto equivalenti alle disposizioni di cui al decreto legislativo n.427 del 1998 e precisamente l'art.1 lettera d) e l'art.2 comma 1° lettera c n.2.
- 82)** In questo senso, G. TASSONI *I diritti a tempo parziale su beni immobili* op. cit. p.155.
- 83)** La caratteristica è desunta nominativamente dall'art. 69 del codice del consumo, che sul punto riprende terminologia del legislatore del 1998.
- 84)** L'espressione è di G. TASSONI *I diritti a tempo parziale su beni immobili* op. cit. p.156; nello stesso senso, G. DI ROSA *Proprietà e contratto saggio sulla multiproprietà*, op. cit.p.9.
- 85)** U. MORELLO *Diritti di godimento a tempo parziale su immobili: le linee di una nuova disciplina*, op. cit. p.60.
- 86)** M. ERMINI M.LASCIALFARI V. PANDOLFINI *I contratti di multiproprietà* op. cit.21.
- 87)** G. DI ROSA *Proprietà e contratto saggio sulla multiproprietà*, op. cit. p.13.
- 88)** Cass. sez. II, 16 marzo 2010, n.6352 in *Ced Cassazione* cit.; Tribunale di Firenze 31 luglio 2009 in *Notariato*, 2010,p.9 (la massima), cit..
- 89)** Accade sovente che l'acquirente non diviene comproprietario delle parti comuni (che è riservata al venditore); la disponibilità della struttura da parte del gestore è garantita mediante un contratto di locazione o di affitto di azienda stipulato tra il gestore stesso ed il venditore nella posizione giuridica del quale subentrano all'atto dell'acquisto del diritto i singoli multiproprietari. A costoro, in virtù della titolarità del diritto loro spettante, è attribuito un diritto di prenotazione il cui esercizio assicura la fruizione di una camera d'albergo sempre diversa nel periodo riservato ad un prezzo molto inferiore a quello offerto al pubblico; in tali casi il multiproprietario vanta un diritto di credito nei confronti del gestore del complesso. In questo senso, diffusamente, A. MUNARI *Problemi giuridici della nuova disciplina della multiproprietà* op. cit. p.8.
- 90)** In questo senso, G. TASSONI *I diritti a tempo parziale su beni immobili* op. cit. p.159; A. BULGARELLI *Contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili: note in tema di tutela dell'acquirente*, op. cit. p.541.
- 91)** M. ERMINI M. LASCIALFARI V. PANDOLFINI *I contratti di multiproprietà* op. cit. 13; D. RECCO in *La multiproprietà*, op. cit. p.1378.
- 92)** Il caso è ricordato da D. RECCO in *La multiproprietà*, op. cit. p.1380.
- 93)** D. RECCO in *La multiproprietà*, op. cit. p.1381.
- 94)** Una tale ipotesi permette all'acquirente alcuni vantaggi del tutto peculiari quali la possibilità di subaffitto e la possibilità di evitare i costi di manutenzione straordinaria nel caso in cui il rapporto avesse una lunga durata.
- 95)** M. ERMINI M.LASCIALFARI V. PANDOLFINI *I contratti di multiproprietà* op. cit.25 i quali ricordano che una tale ipotesi era esclusa anche dall'applicazione del d.lgs. n.427 del 1998.
- 96)** M. ERMINI M.LASCIALFARI V. PANDOLFINI *I contratti di multiproprietà* op. cit.23.
- 97)** Non è soggetta alla disposizione in commento la mera scrittura privata non autenticata; sul punto, M. CEOLIN *La conformità oggettiva e soggettiva nel d.l. 31 maggio 2010 n.78 (conv. in L.31 luglio 2010 n.122) e il problema della nullità degli atti*, op. cit. p.338. G. PETRELLI *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, op. cit. p.14 ricorda che la disposizione si differenzia rispetto agli artt. 30 e 46 del d.p.R. 380 del 6 giugno 2001 che impongono prescrizioni specifiche anche per le scritture private non autenticate.
- 98)** Sono compresi nella disciplina anche gli atti con i quali si pone fine alla situazione giuridica della multiproprietà di un immobile.

- 99)** G. PETRELLI *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, op. cit. p.14; M. CEOLIN *La conformità oggettiva e soggettiva nel d.l. 31 maggio 2010 n.78 (conv. in L.31 luglio 2010 n.122) e il problema della nullità degli atti*, op. cit. p.338.
- 100)** Anche qualora abbiano durata infranovenale dovrà applicarsi la disposizione.
- 101)** La norma dispone che “La richiesta di registrazione di contratti, scritti o verbali, di locazione o affitto di beni immobili esistenti nel territorio dello Stato e relative cessioni risoluzioni e proroghe anche tacite, devono contenere anche l’indicazione catastale degli immobili. La mancata o errata indicazione dei dati catastali è considerata fatto rilevante ai fini dell’applicazione dell’imposta di registro ed è punita con la sanzione prevista dall’art.69 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n.131.
- 102)** Accade sovente che l’acquirente non diviene comproprietario delle parti comuni (che è riservata al venditore); la disponibilità della struttura da parte del gestore è garantita mediante un contratto di locazione o di affitto di azienda stipulato tra il gestore stesso ed il venditore nella posizione giuridica del quale subentrano all’atto dell’acquisto del diritto i singoli multiproprietari. A costoro, in virtù della titolarità del diritto loro spettante, è attribuito un diritto di prenotazione il cui esercizio assicura la fruizione di una camera d’albergo sempre diversa nel periodo riservato ad un prezzo molto inferiore a quello offerto al pubblico ; in tali casi il multiproprietario vanta un diritto di credito nei confronti del gestore del complesso. In questo senso, diffusamente, A. MUNARI *Problemi giuridici della nuova disciplina della multiproprietà* op. cit. p.8.
- 103)** Trattasi di alberghi e villaggi turistici; locande e pensioni; case di riposo o pensionati per anziani ostelli e dormitori compresi nel recinto di una stazione ferroviaria.
- 104)** Forti dubbi genera la prassi del frazionamento in più unità di siffatti immobili, con conseguenze di estrema gravità di ordine amministrativo e soprattutto penale (lottizzazione abusiva) e civile .
- 105)** L’espressione è di G. PETRELLI *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, op. cit. p.26.
- 106)** G. PETRELLI *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, op. cit. p.26. Sul punto, A. VALERIANI e P. SBORDONE *Alcune riflessioni sul contenuto del comma 14 dell’art.19 del decreto legge 31 maggio 2010 n.78*, p.7-8 secondo i quali l’art.2645-bis in tema di trascrizione di contratti preliminari di edifici in costruzione nel quale si legge “si intende esistente l’edificio nel quale sia stato eseguito il rustico , comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità, e sia stata completata la copertura”.
- 107)** Sul punto, la Circolare dell’Agenzia del Territorio 2/2010, del 9 luglio 2010, prot. 36607, 10.
- 108)** L’espressione è dell’art. 5 r.d.l. n. 652/1939 e trova riscontro anche nell’art. 40 del d.p.r. n.1142/1949 per il quale è “unità immobiliare urbana ogni fabbricato, o porzione di fabbricato od insieme di fabbricati che appartenga allo stesso proprietario e che, nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l’uso locale, un cespite indipendente”. Nello stesso senso anche la circolare n.40 del 20 aprile 1939 della direzione generale del Catasto e dei SS.TT.EE..Sul punto diffusamente la ricordata circolare del Consiglio Nazionale del Notariato *La legge 30 luglio 2010, n. 122, di conversione del d.l. 30 maggio 2010 n. 78 in materia di circolazione immobiliare - Novità e aspetti controversi* op. cit. p.17 nonché la circolare dell’Agenzia del Territorio. n. 4/T del 16 maggio 2006. Sul punto, diffusamente F. FOGLIO *Il catasto dei fabbricati e il catasto dei terreni*, op. cit. p. 25.
- 109)** In tal senso, la circolare n.40 del 20 aprile 1939 della direzione generale del Catasto e dei SS.TT.EE., citata.
- 110)** F. FOGLIO *Il catasto dei fabbricati e il catasto dei terreni*, op. cit. p.25 riferisce l’esempio di un grande garage dotato di un unico ingresso nel quale parcheggiano le quattro auto di diversi proprietari , impossibile da dividere in quattro unità; l’Autore ricorda, poi, che i beni comuni non censibili non sono mai rappresentati nella planimetria catastale ma solo sull’elaborato planimetrico.
- 111)** G. PETRELLI *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, op. cit. p.27.
- 112)** F. FOGLIO *Il catasto dei fabbricati e il catasto dei terreni*, op. cit. p.29 riporta l’espressione tratta dalla circolare del 1941 della ex Direzione generale del catasto e dei SS.TT.EE.. Per stabilità, secondo tale circolare, si intende in particolare “la definitiva permanenza o immanenza della costruzione in quel dato luogo dove è sorta e ciò tanto per essere essa costruzione così aderente ed assicurata al suolo da non potersi altrimenti trasportare o rimuovere tranne che scomponendola almeno in parte, rompendo o distruggendo prima siffatta aderenza, quanto per dover essa esistere e stare là dove fu eretta anziché altrove per sua espressa destinazione”.
- 113)** Un tale termine decorre dalla data in cui l’immobile è divenuto agibile o comunque è stato utilizzato per l’uso per il quale è stato costruito circolare dell’Agenzia del territorio n. 3/T dell’11 aprile 2006.
- 114)** Secondo la circolare del Consiglio Nazionale del Notariato *La circolazione immobiliare a seguito del d.l. 31 maggio 2010, n. 78 (c.d. Manovra Economica). Prime note*, in *Notiziario d’informazione del Consiglio Nazionale del Notariato* del 28 giugno 2010, di M. LEO, A. LOMONACO, A. RUOTOLO per fabbricato “esistente” si intende quello per il quale è previsto l’obbligo di dichiarazione ex art. 28 r.d.l. n. 652/1939 secondo la quale “ i fabbricati nuovi ed ogni altra stabile costruzione nuova che debbono considerarsi

- immobili urbani, a norma dell'art. 4, devono essere dichiarati all'Ufficio tecnico erariale entro trenta giorni dal momento in cui sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati". L'esistenza ai fini della norma in esame il fabbricato è, quindi, necessario che lo stesso sia abitabile o servibile all'uso cui è destinato. Sulla questione, M. CEOLIN *La conformità oggettiva e soggettiva nel d.l. 31 maggio 2010 n.78 (conv. in L.31 luglio 2010 n.122) e il problema della nullità degli atti*, op. cit. p.349.
- 115)** In questo senso, la Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 3/2010, del 10 agosto 2010, prot. 42436, 7 e la ricordata circolare del Consiglio Nazionale del Notariato *La legge 30 luglio 2010, n. 122, di conversione del d.l. 30 maggio 2010 n. 78 in materia di circolazione immobiliare - Novità e aspetti controversi* op. cit. p.17; si rinvia a quest'ultima circolare per la fattispecie del fabbricato in corso di ristrutturazione. Sul punto, M. CEOLIN *La conformità oggettiva e soggettiva nel d.l. 31 maggio 2010 n.78 (conv. in L.31 luglio 2010 n.122) e il problema della nullità degli atti*, op. cit. p.351.
- 116)** Secondo tale disposizione non costituiscono oggetto di inventariazione i seguenti immobili, a meno che non abbiano un'autonoma suscettibilità reddituale: "a) manufatti con superficie coperta inferiore a 8 m²; b) serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale; c) vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni; d) manufatti isolati privi di copertura; e) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 m³; f) manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo".
- 117)** *La circolazione immobiliare a seguito del d.l. 31 maggio 2010, n. 78 (c.d. Manovra Economica). Prime note, in Notiziario d'informazione del Consiglio Nazionale del Notariato del 28 giugno 2010*, op. cit. p.6, nella quale è segnalato che la sanzione di nullità copre la prima parte della norma inerente la dichiarazione della parte e non l'operato del notaio in ipotesi in cui l'accertamento abbia esito negativo.
- 118)** L'espressione è anch'essa tratta dalla circolare *La circolazione immobiliare a seguito del d.l. 31 maggio 2010, n. 78 (c.d. Manovra Economica). Prime note, in Notiziario d'informazione del Consiglio Nazionale del Notariato del 28 giugno 2010*, op. cit. p.6.
- 119)** Il richiamo è alla circolare n.14 della Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali del 27 maggio 1985 prot. N.3/1504, pubblicata anche in B. POLIZZI *Il catasto dei fabbricati*, op. cit. p. 767. Il tenore della circolare è sul punto il seguente: allo scopo di alleggerire la procedura di volturazione ed intestazione è stata prospettata la seguente soluzione. La ditta catastale del venditore costruttore acquisterà la forma "x proprietario per la rimanente quota (bene destinato a multiproprietà)". L'intestazione a ciascun acquirente (anche multiplo) richiederà una distinta pagina della stessa partita con indicazione del solo titolo così formulato (Dovrà, in tale occasione, essere fatto riferimento al regime patrimoniale della famiglia): X multiproprietario per m/n con godimento turnario per il periodo da a ... sui beni distinti con numero....sub Il quadro B resterà valido quello originario e nel quadro C saranno indicati gli estremi della voltura. L'operazione verrà *completata* compilando il modello 56 per ogni intestazione aggiunta, portandovi l'indicazione di partita e pagina corrispondente ed annotando sul modello 57 per ciascuna unità immobiliare urbana le varie pagine della partite in cui sono iscritti i titolari della fruizione del bene stesso. Per le richieste di certificazione sarà sufficiente il rilascio parziale della partita e cioè la sola pagina in cui è iscritta la ditta richiesta oltre a quella in cui sono descritti i beni che normalmente contiene anche la ditta originaria (prima pagina). Il sistema DOCCA 3.0 è anch'esso modulabile tanto da far emergere il godimento turnario dell'unità.
- 120)** Ai sensi dell'art. 14 del codice deontologico dei Notai (comunicato in Gazzetta Ufficiale n.177 del 30 luglio 2008) configurano illecito disciplinare per aver eseguito la prestazione con fretteolosità o compiacenza anche la " rinuncia a richiedere la documentazione dovuta per legge o comunemente ritenuta necessaria (ad es. catastale, urbanistica) per il compiuto ricevimento dell'atto".
- 121)** L'attività del notaio è diretta a coadiuvare l'Agenzia del Territorio nel migliorare l'affidabilità dei registri immobiliari, in specie in ordine alla determinazione dei soggetti titolari del potere di disporre dei beni. Sono escluse evidentemente le ipotesi di fisiologico non allineamento. Sulla questione della modulazione dell'obbligo delle visure catastali dopo la riforma, diffusamente L. SILIQUINI CINELLI *La responsabilità civile del notaio* op. cit. p.158; M. CEOLIN *La conformità oggettiva e soggettiva nel d.l. 31 maggio 2010 n.78 (conv. in L.31 luglio 2010 n.122) e il problema della nullità degli atti*, op. cit. p.374 e ss. .
- 122)** G. PETRELLI *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, op. cit. p.83; M. CEOLIN *La conformità oggettiva e soggettiva nel d.l. 31 maggio 2010 n.78 (conv. in L.31 luglio 2010 n.122) e il problema della nullità degli atti*, op. cit. p.374 e ss..
- 123)** L'espressione è anch'essa tratta dalla circolare *La circolazione immobiliare a seguito del d.l. 31 maggio 2010, n. 78 (c.d. Manovra Economica). Prime note, in Notiziario d'informazione del Consiglio Nazionale del Notariato del 28 giugno 2010*, op. cit. p.7.
- 124)** Sono ritenute tali le vendite (o in generale gli atti) a catena, l'usucapione, la vendita di cosa altrui o parzialmente altrui, la comunione dei beni, le ipotesi di atti societari o ancora l'errore nel dato anagrafico. Sulla questione diffusamente G. PETRELLI *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, op. cit. p.73.

- 125)** Va peraltro rilevato che la misura economica del diritto emerge chiaramente dalla quota al valore della quale sono rapportati inevitabilmente i periodi di fruizione del bene. Il rilievo catastale del primo dei due elementi è dunque già di per sé funzionale alle esigenze poste dalle norme di cui al decreto n.78, indipendentemente dalla emersione catastale anche del periodo di fruizione.
- 126)** G. PETRELLI *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, op. cit. p.76 e ss. .
- 127)** Aderendo all'impostazione più diffusa nella pratica, la esecuzione della formalità di trascrizione della vendita *pro quota* deve contenere nel quadro D l'esatta indicazione del periodo di fruizione del bene e deve essere preceduta dalla trascrizione del regolamento di comunione ed accompagnata i casi dalla trascrizione del regolamento di condominio.
- 128)** Nello stesso senso in generale, A. VALERIANI e P. SBORDONE *Alcune riflessioni sul contenuto del comma 14 dell'art.19 del decreto legge 31 maggio 2010 n.78*, cit. p.22.
- 129)** Si tratta di uno dei tre elementi che deve risultare a pena di nullità unitamente all'identificazione catastale ed al riferimento alle planimetrie. Tale dichiarazione non richiede alcuna forma particolare ; sul punto, G. DI VITA *L'art.19 del d.l. 78/2010*, op. cit. p.46.
- 130)** Si segnala che il provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio del 13 giugno 2007 in materia di accesso dispone che non possano essere rilasciate: d) le planimetrie di immobili iscritti ovvero iscrivibili alle categorie A,B, C qualora l'accesso non sia richiesto dal proprietario dell'immobile, dal titolare di altro diritto reale o da persona da questi formalmente delegata; e) le planimetri e la documentazione presentata dalle parti o prodotta d'ufficio relativamente agli immobili iscritti o iscrivibili in una delle categorie dei gruppi D ed E quando la richiesta *non pervenga dai soggetti intestatari*". Una tale limitazione può generare difficoltà in relazione all'obbligatorio riferimento alle planimetrie in materia di multiproprietà. E' preferibile tuttavia ritenere che non possono che restare fermi gli elementi della precedente circolare n.9 del 25 novembre 2005 protocollo n.93798 della Direzione dell'Agenzia del territorio nella quale è affermato che il notaio incaricato della stipula è automaticamente legittimato alla richiesta della planimetria.
- 131)** Il richiamo è ancora una volta al classamento dell'intero immobile quale D/2, sulla cui frazionabilità in subalterni è lecito nutrire forti dubbi in specie per i violazioni amministrative e penali ch da ciò discendono.
- 132)** In questo senso anche la circolare dell'Agenzia del territorio n. 3/T sopra citata del 10 agosto 2010 e la circolare del Consiglio Nazionale del Notariato *La legge 30 luglio 2010, n. 122, di conversione del d.l. 30 maggio 2010 n. 78 in materia di circolazione immobiliare - Novità e aspetti controversi* in *Notiziario d'informazione del Consiglio Nazionale del Notariato del 6 dicembre 2010* a cura di M. LEO, A. LOMONACO, G. MONTELEONE, A. RUOTOLO, op. cit. p.26. Nello stesso senso, M. CEOLIN *La conformità oggettiva e soggettiva nel d.l. 31 maggio 2010 n.78 (conv. in L.31 luglio 2010 n.122) e il problema della nullità degli atti*, op. cit. p.355, secondo il quale il bene comune rileva allorquando sia "distratto dalla destinazione a bene condominiale e reso quindi autonomo". Rileva, poi, G. PETRELLI *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, op. cit. p.35 che in tale caso gli immobili sono direttamente suscettibili di un reddito proprio.
- 133)** *La legge 30 luglio 2010, n. 122, di conversione del d.l. 30 maggio 2010 n. 78 in materia di circolazione immobiliare - Novità e aspetti controversi* in *Notiziario d'informazione del Consiglio Nazionale del Notariato del 6 dicembre 2010* a cura di M. LEO, A. LOMONACO, G. MONTELEONE, A. RUOTOLO, op. cit. p.26.
- 134)** *La legge 30 luglio 2010, n. 122, di conversione del d.l. 30 maggio 2010 n. 78 in materia di circolazione immobiliare - Novità e aspetti controversi* in *Notiziario d'informazione del Consiglio Nazionale del Notariato del 6 dicembre 2010* a cura di M. LEO, A. LOMONACO, G. MONTELEONE, A. RUOTOLO, op. cit. p.26. Sul punto, M. CEOLIN *La conformità oggettiva e soggettiva nel d.l. 31 maggio 2010 n.78 (conv. in L.31 luglio 2010 n.122) e il problema della nullità degli atti*, op. cit. p.355.
- 135)** Sia permesso sulla questione un richiamo al mio contributo *La rappresentazione grafica : aree scoperte ed enti accessori*, cit..
- 136)** *La legge 30 luglio 2010, n. 122, di conversione del d.l. 30 maggio 2010 n. 78 in materia di circolazione immobiliare - Novità e aspetti controversi* in *Notiziario d'informazione del Consiglio Nazionale del Notariato del 6 dicembre 2010* a cura di M. LEO, A. LOMONACO, G. MONTELEONE, A. RUOTOLO, op. cit. p.17 .
- 137)** In questo senso, G. PETRELLI *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, op. cit. p.53, il quale conclude affermando sul punto che ovviamente questione diversa è quella relativa all'ipotesi in cui *ab origine* la planimetria fosse difforme dalla situazione di fatto. Evidentemente in questo caso l'obbligo sorge.
- 138)** Secondo *La legge 30 luglio 2010, n. 122, di conversione del d.l. 30 maggio 2010 n. 78 in materia di circolazione immobiliare - Novità e aspetti controversi* in *Notiziario d'informazione del Consiglio Nazionale del Notariato del 6 dicembre 2010* a cura di M. LEO, A. LOMONACO, G. MONTELEONE, A. RUOTOLO " occorre valutare l'idoneità, sul piano temporale, di detta attestazione: non sembrano rinvenibili specifiche disposizioni che dettino regole o forniscano criteri per stabilire se l'attestazione di conformità rilasciata dal tecnico abilitato in un momento non prossimo a quello della stipula sia di per sé idonea ad essere utilizzata.

Per se stessa l'attestazione di conformità è sempre valida, salvo che nel periodo intercorrente fra la data del suo rilascio e la stipula non siano stati posti in essere interventi o attività tali da comportare l'obbligo di presentazione di variazione e/o di deposito di una nuova planimetria, circostanza della quale è a conoscenza la parte che produce l'attestazione e sulla quale ricade la relativa responsabilità; pertanto, ancorché non imposto dalla legge, sarebbe opportuno che in atto risulti da dichiarazione di parte che non sono intervenute variazioni successivamente al rilascio dell'attestazione del tecnico. Trattandosi di una attestazione che va a sostituire la dichiarazione resa dalla parte in atto e per la quale non sono richiesti particolari requisiti di forma, le alternative possibili sono quella dell'intervento in atto del tecnico che attesta la conformità o, più ragionevolmente, quella dell'allegazione dell'attestazione”.

(Riproduzione riservata)