

“MULTIPROPRIETÀ”: ALLA RICERCA DI UNA  
DEFINIZIONE

“TIMESHARING”: FINDING A DEFINITION

*Actualidad Jurídica Iberoamericana* N° 16 bis, junio 2022, ISSN: 2386-4567, pp. 2664-2697



Alfio CILLEPI

ARTÍCULO RECIBIDO: 10 de enero de 2021

ARTÍCULO APROBADO: 22 de febrero de 2022

**RESUMEN:** Il contributo analizza il problema della natura giuridica della multiproprietà. Particolare attenzione è rivolta alle ricostruzioni proposte in dottrina e alla terminologia adottata dal legislatore e dagli operatori economici.

**PALABRAS CLAVE:** Multiproprietà; godimento; comunione; proprietà temporanea; consumatori.

**ABSTRACT:** *The essay analyzes the legal nature of timesharing. It particularly focuses on the solutions proposed by scholars and on the terminology adopted by lawmakers and economic operators.*

**KEY WORDS:** *Timesharing; enjoyment; communion; temporary property; consumers.*

**SUMARIO.- I. LA MULTIPROPRIETÀ: UNA QUESTIONE SEMANTICA.- II. LA NATURA GIURIDICA DELLA MULTIPROPRIETÀ: UN PROBLEMA ANCORA APERTO.- I. Teoria della comunione.- 2. Teoria del diritto personale di godimento.- 3. Teoria del diritto reale atipico.- 4. Teoria della proprietà temporanea.- 5. Teoria dell'oggetto quadridimensionale.- III. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.**

---

## **I. LA MULTIPROPRIETÀ: UNA QUESTIONE SEMANTICA.**

Nel linguaggio comune, l'espressione "multiproprietà" è usata per far riferimento a quelle operazioni negoziali che prevedono l'attribuzione di un diritto di godimento turnario, ossia del diritto di usufruire di un bene in via esclusiva, ma limitatamente ad un determinato lasso di tempo ed in maniera alternata con altri soggetti. Il nucleo del fenomeno risiede, dunque, nella coesistenza, sul medesimo cespite, di una pluralità di diritti di godimento di eguale contenuto, spettanti a più individui ed esercitabili a turno dagli stessi, secondo un sistema di rotazione.

La qualificazione del godimento come turnario postula che lo stesso sia al contempo cronologicamente circoscritto e suscettibile di reiterazione. In altri termini, è necessario che la possibilità di usufruire del bene sia, da un lato, limitata ad uno specifico intervallo temporale (normalmente predefinito al momento dell'acquisto) e, dall'altro, destinata a ripetersi ciclicamente (di regola il ciclo di riferimento è rappresentato dall'anno solare).

Molteplici sono i congegni cui può ricorrere l'autonomia privata per dar vita a forme di godimento turnario, come molteplici sono le situazioni giuridiche nascenti da simili iniziative. Difatti, il godimento costituisce una mera facoltà, come tale rientrante nel contenuto di un più ampio diritto, che può presentare i caratteri più disparati: può essere contraddistinto da realtà o configurarsi quale situazione di natura personale, può avere una durata perpetua oppure temporanea, può assumere la veste di un vero e proprio diritto di proprietà ovvero quella di un diritto dal contenuto minore.

La pratica degli affari ha ricondotto alla nozione di multiproprietà ipotesi eterogenee, accomunate dal solo elemento della periodicità del godimento. Tale consuetudine lessicale si presenta del tutto imprecisa: da un punto di vista tecnico-giuridico, il vocabolo "multiproprietà" non andrebbe utilizzato in riferimento a situazioni non dominicali e, ancor di più, di natura meramente obbligatoria. Come evoca la radice stessa, la locuzione rimanda ad una fattispecie ben precisa: quella di un vero e proprio diritto di proprietà, caratterizzato dalla circostanza che la

• **Alfio Cillepi**

Dottore di ricerca in "Consumatori e mercato", Università degli Studi "Roma Tre". E-mail: alfio.cillepi@gmail.com

(sola) facoltà di godimento – rientrante tra i poteri del titolare ex art. 832 c.c. – è esercitata in un limitato intervallo temporale.

Per riferirsi all'insieme delle forme di godimento ripartito elaborate dalla prassi, appare più corretto il termine inglese "timesharing": attesa la sua genericità, esso è sicuramente più idoneo a raccogliere qualsiasi fattispecie di fruizione turnaria di beni, indipendentemente dalla sua natura. Il rapporto intercorrente tra timesharing e multiproprietà sarebbe, dunque, di genus a species: la seconda non costituirebbe altro che una particolare declinazione del primo, caratterizzata da un contenuto giuridico ben preciso.

La posizione del legislatore non si è rivelata nel tempo univoca. In passato, per riferirsi ai vari casi di timesharing, la legge parlava di «diritto di godimento parziale» (d.lgs. 9 novembre 1998, n. 427) ovvero di «diritto di godimento ripartito» (artt. 69 ss. d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206, c.d. codice del consumo, ante riforma), riservando l'espressione «multiproprietà» a quelli contraddistinti da realtà (artt. 4 d.lgs. 427/1998 e 72 c. cons. ante riforma). Al contrario, nell'attuale cornice definitoria, quale risultante dalla novella del 2011 (d.lgs. 23 maggio 2011, n. 79), il termine «multiproprietà» viene adottato per riferirsi a qualsiasi operazione da cui possa derivare la nascita di un diritto di godimento turnario (art. 69, co. I, lett. a), c. cons.).

L'equivocità della nuova formula ha generato ulteriore confusione in una materia già costellata da numerose incertezze, comportando conseguenze negative per gli stessi consumatori. Se da un lato si è ampliato il novero delle fattispecie riconducibili alla normativa della multiproprietà – e quindi tutelabili – dall'altro la protezione del contraente debole, con riferimento alle ipotesi di multiproprietà "classica", ne esce notevolmente affievolita. Una siffatta terminologia risulta del tutto fuorviante per l'acquirente, che potrebbe ritrovarsi un diritto di natura diversa da quella auspicata.

L'unico presidio rimasto in tal senso risiede nell'obbligo, gravante sul professionista, di esplicitare, nel formulario informativo, la «natura o contenuto esatti del diritto o dei diritti» oggetto di contratto (all. II-bis c. cons.). Ma l'esperienza rivela l'inefficacia di simili tutele: solitamente i formulari predisposti dall'imprenditore adottano un linguaggio tecnico di difficile comprensione, sicché l'acquirente non è posto nelle condizioni di comprendere compiutamente il significato delle clausole contrattali e, quindi, di formare con consapevolezza il proprio convincimento.

Allo stato attuale, dunque, i professionisti sono legittimati a vendere come multiproprietà anche quello che, secondo il comune sentire, multiproprietà non è: ciò assume particolare rilevanza nella delicata fase promozionale, caratterizzata dall'assenza di qualsivoglia documento informativo. È indubbio, invece, che il

consumatore debba rinvenire la propria tutela sin dal piano semantico, in modo da comprendere pienamente l'operazione che si accinge a compiere.

## **II. LA NATURA GIURIDICA DELLA MULTIPROPRIETÀ: UN PROBLEMA ANCORA APERTO.**

Sin dalla sua comparsa, gli interpreti si sono interrogati in ordine alla natura giuridica della multiproprietà ed alla disciplina ad essa applicabile. Le peculiarità dell'istituto, infatti, ne rendono difficile un'immediata riconduzione alle classiche categorie dogmatiche.

La questione definitoria è resa ardua dall'atteggiamento del legislatore, da sempre astenutosi dal prendere posizione sul punto. Gli interventi normativi in materia, invero, si sono concentrati sui contratti di acquisto di beni in multiproprietà, di regola contraddistinti da una forte asimmetria tra le parti: si è preferito dettare una serie di norme comportamentali volte a tutelare la parte debole nella fase della formazione del vincolo, piuttosto che definire (e, per tale via, regolare) la situazione giuridica che, attraverso tale vincolo, quest'ultima si trova ad acquistare. Tale *modus legiferandi* ha prodotto una normativa inevitabilmente monca, la quale, dopo aver adeguatamente assistito il soggetto nell'acquisto del diritto, lo abbandona, lasciandolo nella più totale incertezza in ordine all'esercizio dello stesso.

Bisogna riconoscere al legislatore il merito di aver operato un (timido) sforzo definitorio in occasione del recepimento della prima direttiva in materia di *timesharing* (dir. 1994/47/CE). Il d.lgs. 427/1998, se da un lato si limitava a definire il contratto di multiproprietà come il negozio con cui «si costituisce, si trasferisce o si promette di costituire o trasferire (...) un diritto reale ovvero un altro diritto avente ad oggetto il godimento turnario di uno o più immobili» (art. 1, poi confluito nell'art. 69 c. cons.), dall'altro consentiva al professionista l'utilizzo del termine «multiproprietà» solo se il diritto oggetto del contratto rivestisse natura reale (art. 4, poi confluito nell'art. 72 c. cons.). In tale sede, il legislatore nazionale, per quanto distante dall'offrire una definizione del diritto, aveva comunque assunto una posizione sulla sua natura, optando per una configurazione in termini reali.

Quest'unico punto fermo è venuto meno con l'entrata in vigore del d.lgs. 79/2011, che ha dato attuazione alla dir. 2008/122/CE: tale normativa ha eliminato qualsiasi riferimento alla realtà del diritto, limitandosi a definire la situazione giuridica nascente dal contratto di multiproprietà quale «diritto di godimento» *tout court* (art. 69, co. 1, lett. a), c. cons.).

La nuova formula potrebbe essere interpretata nel senso di una precisa scelta definitoria, quella, cioè, di attribuire al diritto del multiproprietario natura

meramente obbligatoria. La questione merita una riflessione più approfondita: vero è che l'attuale disciplina non contiene (più) alcun riferimento alla realtà del diritto di multiproprietà, ma vero è anche che tale assenza non può essere ritenuta sufficiente a qualificare giuridicamente la fattispecie<sup>1</sup>.

Occorre, innanzitutto, tenere in considerazione la ratio della riforma, che è di approntare una tutela più adeguata per il sottoscrittore di un contratto di multiproprietà. In tale ottica, la novella ha cercato di ricomprendere nel proprio spettro applicativo le fattispecie più disparate, al fine di garantire una protezione il più possibile estesa. Basti pensare che, accanto al contratto di multiproprietà, sono state disciplinate altre operazioni testualmente distinte dallo stesso, ma caratterizzate anch'esse da una spiccata finalità turistica e da una ripetitività nel tempo. A ciò aggiungasi la circostanza che i prodotti turistici hanno un'ontologica vocazione transnazionalistica: i relativi contratti, dunque, si ritrovano a collegare ordinamenti diversi, molti dei quali ignorano la differenza tra diritti reali e personali.

Inoltre, il diverso atteggiamento mostrato dal legislatore in occasione del recepimento delle due direttive è da ascrivere ai differenti margini di libertà conferiti dalle stesse agli Stati membri. La disposizione contenuta nel previgente art. 72, co. 1, c. cons., invero, non trovava riscontro in alcuna norma comunitaria, costituendo il frutto di un'autonoma decisione nazionale. Nel contesto della direttiva del 1994, questa libertà di iniziativa era da considerarsi senz'altro ammissibile, in considerazione del carattere (di armonizzazione minima) rivestito dalla direttiva stessa, la quale lasciava agli stati membri la libertà di adottare o mantenere in vigore «disposizioni più favorevoli in materia di tutela dell'acquirente nel settore da essa disciplinato, nel rispetto degli obblighi derivanti dal trattato» (art. 11 dir. 1994/47/CE). Decisamente diversa, invece, è la prospettiva in cui si è mosso il legislatore del 2011, trovatosi a dare attuazione ad una direttiva di top harmonization, la quale specifica che «agli Stati membri non dovrebbe essere consentito di mantenere o introdurre nelle normative nazionali disposizioni diverse da quelle previste dalla presente direttiva» (3° cons. dir. 2008/122/CE).

In un siffatto contesto, il problema della natura giuridica della multiproprietà rimane aperto. Come visto, esso non può essere risolto sulla base degli scarni strumenti forniti dalla disciplina consumeristica (l'unica dedicata all'istituto), ma guardando alla tradizione giuridica del nostro ordinamento.

## **I. Teoria della comunione.**

Il più intuitivo inquadramento del fenomeno lo riconduce nell'ambito della comunione pro indiviso. Secondo tale impostazione, che ha ricevuto molteplici ed

---

<sup>1</sup> Del resto, ai sensi dell'art 1, § 2, dir. 2008/122/CE, la direttiva stessa «lascia impregiudicate le disposizioni nazionali (...) relative alla determinazione della natura giuridica dei diritti che sono oggetto dei contratti contemplati dalla presente direttiva».

autorevoli consensi in dottrina<sup>2</sup>, nonché l'avallo di una cospicua giurisprudenza<sup>3</sup>, la multiproprietà non sarebbe che una forma di contitolarietà del diritto di proprietà sul bene, contraddistinta da un uso turnario del medesimo.

In base a tale orientamento, alla multiproprietà dovrebbe applicarsi la disciplina di cui agli artt. 1100 ss. c.c., nei limiti di compatibilità con la ratio dell'istituto: tale normativa, del resto, riveste natura dispositiva, in quanto destinata a trovare applicazione solo «se il titolo o la legge non dispone altrimenti» (art. 1100 c.c.)<sup>4</sup>.

L'ipotesi ricostruttiva ha suscitato non poche perplessità, in considerazione delle radicali differenze che informano le figure in esame.

Il principale ostacolo alla sussunzione della multiproprietà nello schema della comunione è stato rinvenuto<sup>5</sup> nell'indivisibilità tendenzialmente perpetua che contraddistingue il bene oggetto della prima. Nella quasi totalità dei casi, infatti, i regolamenti multiproprietari contengono clausole di definitiva rinuncia, ad opera dei titolari, del potere di chiedere lo scioglimento della comunione. Siffatte previsioni contrastano con il disposto dell'art. 1111, co. 2, c.c. – norma ritenuta inderogabile dalla quasi totalità degli interpreti – il quale, pur prevedendo l'ammissibilità del «patto di rimanere in comunione», ne limita l'efficacia ad un periodo massimo di dieci anni.

- 2 BIANCA, C.M.: *Diritto civile*, VI, *La proprietà*, Giuffrè, Milano, 2017, p. 397; SANTORO-PASSARELLI F.: "Multiproprietà e comproprietà", *Rivista trimestrale di diritto e procedura civile*, 1984, p. 23; ALPA G., IASIELLO M.: *La multiproprietà*, CEDAM, Padova, 1993, p. 28 ss.; ALPA G.: "Aspetti e problemi attuali della multiproprietà", *Giustizia civile*, 1983, p. 96; DE CUPIS A.: "La durata della proprietà turnaria", *Giurisprudenza italiana*, 1983, p. 193; MORELLO U.: "Multiproprietà" (voce), in *Novissimo Digesto - Discipline privatistiche, Sezione civile*, XI, 1994, p. 503; MAZZAMUTO S.: "La multiproprietà", in C. CASTRONOVO, S. MAZZAMUTO (a cura di), *Manuale di diritto privato europeo*, Giuffrè, Milano, 2007, p. 79; FLORIT R.: *La multiproprietà*, Giappichelli, Torino, 2002, *passim.*; SCARDIGNO M.S.: "Multiproprietà", in P. RESCIGNO (diretto da), *Trattato di diritto privato*, VII, *Proprietà*, I, UTET, Torino, 2005, p. 278; NATUCCI A.: *La tipicità dei diritti reali*, CEDAM, Padova, 1988, p. 111; GRANELLI C.: "Le cosiddette vendite in multiproprietà", *Rivista di diritto civile*, 1979, p. 688; GAZZONI F.: *Manuale di diritto privato*, ESI, Napoli, 2019, p. 285; MINUSSI D.: "Multiproprietà tra modello reale e societario", *Corriere Giuridico*, 1992, p. 227; BELLELLI A., CIANCI A.G.: *Beni e situazioni giuridiche di appartenenza: tra diritti reali e new properties*, Giappichelli, Torino, 2008, p. 129; TRIMARCHI M.: "La multiproprietà", in A. TIZZANO (a cura di), *Il diritto privato dell'Unione europea*, in M. BESSONE (diretto da), *Trattato di diritto privato*, XXVI, Giappichelli, Torino, 2000, p. 245; LANZILLO R.: "Le varie forme di multiproprietà. Prospettive d'indagine", *Rivista di diritto commerciale*, 1983, p. 317, il quale distingue la posizione del multiproprietario a seconda che l'alienazione dei diritti di multiproprietà su un'unità immobiliare abbia avuto o meno esaurimento: prima di tale momento, la posizione del multiproprietario sarebbe assimilabile a quella del titolare di un diritto personale di godimento, per poi coincidere con quella del comproprietario in senso stretto solo al termine di tale operazione.
- 3 Trib. Bolzano 9 agosto 1993, in *Responsabilità civile e previdenza*, 1994, p. 291 ss.; Trib. Bolzano 14 febbraio 2000, in *Rivista giuridica dell'edilizia*, 2001, p. 178 ss.
- 4 SANTORO-PASSARELLI F.: "Multiproprietà e comproprietà", cit., p. 23-24. Ancor prima, FRAGALI M.: *La comunione*, Giuffrè, Milano, 1973, p. 31 ss. e BARASSI L.: *Proprietà e comproprietà*, Giuffrè, Milano, 1951, p. 178 ss. avevano sottolineato l'ampiezza del rinvio di cui all'art. 1100 ss., tale da consentire all'autonomia privata di costituire comunioni cc.dd. convenzionali.
- 5 CALLIANO O.: "La multiproprietà", in P. RESCIGNO (diretto da), *Trattato di diritto privato*, VII, *Proprietà*, I, UTET, Torino, 1982, p. 240; PELOSI A.C.: "La multiproprietà tra comunione e proprietà temporanea", *Rivista di diritto civile*, 1983, p. 464; CASELLI G.: *La multiproprietà. Problemi giuridici*, Giuffrè, Milano, 1983, p. 23; SANGIORGI S.: *Multiproprietà immobiliare e funzione del contratto*, Jovene, Napoli, 1983, p. 27; GRANELLI C.: "Le cosiddette vendite in multiproprietà", cit., p. 688.

Per giustificare la legittimità del patto di indivisibilità, si è fatto ricorso<sup>6</sup> all'art. 1112 c.c., che sancisce l'impossibilità di chiedere lo scioglimento della comunione avente ad oggetto «cose che, se divise, cesserebbero di servire all'uso cui sono destinate». L'opinione prevalente è sempre stata nel senso di un'interpretazione restrittiva della norma, che riguarderebbe solo due categorie di beni: quelli personalmente utili per i soli comproprietari (ad es., collezioni familiari, raccolte di documenti, etc.) e quelli posti permanentemente al servizio di altri beni non compresi nella comunione ma di proprietà dei partecipanti alla stessa (ad es., balconi o ripostigli comuni). E tale non può essere considerato l'immobile in multiproprietà, che non svolge alcuna funzione accessoria rispetto ad altri beni, né è intrinsecamente idoneo a fornire utilità ai soli multiproprietari. In altri termini, l'indivisibilità ex art. 1112 c.c. andrebbe intesa in termini puramente oggettivi e materiali, non potendo discendere dalla particolare destinazione impressa dai privati: una diversa interpretazione si tradurrebbe in una vera e propria abrogazione della regola sancita dall'art. 1111 c.c., con buona pace del favor divisionis che informa la disciplina della comunione<sup>7</sup>.

Diversi gli argomenti addotti dai sostenitori della teoria per superare le predette obiezioni. Alcuni<sup>8</sup> hanno fatto leva sulla necessità di un'interpretazione evolutiva dell'art. 1112 c.c., onde consentire all'autonomia privata la creazione di nuove forme di comunione, ammesse in via generale dal rinvio contenuto nell'art. 1110 c.c. Altri<sup>9</sup> hanno evidenziato che un bene, pur non nascendo come indivisibile, può divenire oggettivamente tale quando le parti vi impongano una destinazione tale da tradursi in un vincolo «obiettivamente rilevante e rilevabile»<sup>10</sup> e la cui eliminazione comporterebbe la perdita di utilità del bene stesso; questo accadrebbe nel bene in multiproprietà: una sua suddivisione ne comprometterebbe senz'altro l'utilità economica, per cui lo stesso andrebbe considerato in termini di "cosa indivisibile".

Un secondo profilo di incompatibilità tra i due istituti è stato identificato nella turnarietà del godimento. Tale elemento, sul quale si fonda ogni forma di multiproprietà, assume, nell'ambito della comunione ordinaria, carattere del tutto eventuale. Lo schema di comproprietà delineato dal legislatore, infatti, è normalmente caratterizzato da un uso promiscuo del bene, come risulta dall'art. 1102 c.c., ai sensi del quale «ciascun partecipante può servirsi della cosa comune». Ciò ha indotto a ritenere ammissibile una modalità di fruizione del bene diversa

6 BIANCA C.M.: *Diritto civile*, cit., p. 399; SANTORO-PASSARELLI F.: "Multiproprietà e comproprietà", cit., p. 25.

7 G. CASELLI, *La multiproprietà*, cit., p. 8; CALLIANO O.: "La multiproprietà", cit., p. 240; PELOSI A.C.: "La multiproprietà tra comunione", cit., p. 464; SANGIORGI S.: *Multiproprietà immobiliare*, cit., p. 27.

8 DE CUPIS A.: "La durata della proprietà", cit., p. 195; SANTORO-PASSARELLI F.: "Multiproprietà e comproprietà", cit., p. 26; ALPA G.: "Aspetti e problemi", cit., p. 96; FADDA M.L.: "Il problema della multiproprietà", *Vita notarile*, 1984, p. 752.

9 NATUCCI A.: *La tipicità*, cit., p. 289.

10 VINCENTI U.: *Multiproprietà immobiliare. La multiproprietà come tipo di comunione*, CEDAM, Padova, 1992, p. 106.



da quella ordinaria nelle sole ipotesi in cui quest'ultima risulti impraticabile e, conseguentemente, a negare deroghe convenzionali in tal senso. In un simile quadro, la differenza tra le due figure appare radicale: quello che costituisce un'ipotesi eccezionale nella comunione diviene una costante della multiproprietà.

Si è replicato che, ove il novero dei comunisti sia particolarmente ampio – il che accade regolarmente in materia di multiproprietà – un utilizzo indifferenziato della cosa comune, per quanto astrattamente non impossibile, risulta economicamente sconveniente: l'assenza di un'organizzazione temporale nella fruizione impedirebbe ai partecipanti il pieno esercizio dei propri diritti e finirebbe per compromettere l'utilità che il bene può offrire. In queste ipotesi, l'uso turnario si presenta come l'unica modalità possibile di utilizzazione diretta della cosa comune<sup>11</sup>.

Si è, inoltre, evidenziato che nell'ambito della disciplina in materia di comunione non è rinvenibile alcuna norma che sancisca l'inderogabilità di un uso promiscuo della res o che ne circoscriva le deroghe ad ipotesi eccezionali<sup>12</sup>.

Una volta chiarita la legittimità delle convenzioni per una migliore fruizione del bene comune, permane da risolvere la questione della loro efficacia. Tali accordi, infatti, rivestirebbero carattere meramente obbligatorio, limitandosi ad imporre ai compartecipi regole di comportamento, senza incidere sul contenuto del loro diritto. Alcuni autori<sup>13</sup> hanno sottolineato come la trascrivibilità del regolamento di comunione conferisca efficacia reale alle regole in esso contenute, ivi compresa quella che stabilisce una suddivisione temporale del godimento, la quale, pertanto, esplicherà i propri effetti non solo tra gli stipulanti ma anche nei confronti di coloro che subentreranno, a qualsiasi titolo, nella loro posizione giuridica.

Proseguendo nell'analisi delle critiche mosse alla tesi in esame, occorre dar conto dell'opinione<sup>14</sup> che, partendo dal presupposto dell'indivisibilità del bene in multiproprietà, ravvisa nella fattispecie un'istituzionale mancanza di quote. Ciò si porrebbe in contrasto con una qualità essenziale della comproprietà: qualsiasi forma di comunione di diritti reali, infatti, risulta ontologicamente contraddistinta dal concetto di partecipazione, intesa quale misura del diritto spettante ad ogni

11 BIANCA C.M.: *Diritto civile*, cit., p. 399; DE CUPIS A.: "La durata della proprietà", cit., p. 193-194; COSTANTINO M.: "Intervento", in L. BARBIERA (a cura di), *Multiproprietà: confronto a più voci*, Giuffrè, Milano, 1986, p. 172, il quale evidenzia che «la rotazione (circolare) del godimento non è affatto una novità nel vigente sistema di diritto scritto», trovando già applicazione in materia di acque private.

12 In ordine all'ammissibilità di convenzioni di uso turnario nell'ambito della comunione, SANTORO-PASSARELLI F.: "Multiproprietà e comproprietà", cit., p. 19; NATUCCI A.: *La tipicità*, cit., p. 294; LEZZA A., SELVAROLO S.G.: "Un modello di proprietà: la 'multiproprietà'", *Rivista giuridica dell'edilizia*, 1977, p. 17; DE CUPIS A.: "Multiproprietà e comproprietà", *Rivista trimestrale di diritto e procedura civile*, 1984, p. 1024; App. Genova 9 gennaio 1914, in *Foro italiano*, 1914, p. 763; Cass. 11 aprile 2006, n. 8429, in *Massimario della giurisprudenza italiana*, 2006; Cass. 6 novembre 2008, n. 26737, in *Massimario della giurisprudenza italiana*, 2008.

13 MORELLO U.: "Multiproprietà", cit., p. 505; SANTORO-PASSARELLI F.: "Multiproprietà e comproprietà", cit., p. 24; VINCENTI U.: *Multiproprietà immobiliare*, cit., p. 114.

14 PERFETTI M.: "Multiproprietà e comunione. Questione ancora aperta", *Giurisprudenza italiana*, 1985, p. 400.

compartecipe. Secondo tale teoria, la suddivisione in quote risponderebbe all'esigenza di consentire lo scioglimento della comunione: la partecipazione è il riferimento per la determinazione della porzione di bene o dell'entità di denaro cui il condividente ha diritto. Nella multiproprietà, non essendo possibile alcuna una divisione del bene, difetterebbe la suddivisione ideale del diritto in quote.

Contro tale obiezione sono stati avanzati diversi argomenti. In primo luogo è stato sottolineato che la presenza di quote non costituisce un carattere essenziale della comunione, dato che la stessa legge prevede ipotesi di comunioni senza quote. In secondo luogo, occorre notare che anche la multiproprietà presenta una suddivisione del diritto in quote<sup>15</sup>: in sede d'acquisto, al multiproprietario viene assegnata una precisa partecipazione, dipendente dalla durata e dal "tipo" di frazione temporale acquistata. La quota, infatti, non assolve solo all'esigenza di permettere la futura divisione del bene, ma anche ad altri compiti, primo fra tutti quello di determinare il potere decisionale spettante ad ogni contitolare nella gestione della cosa comune; e tale necessità si presenta anche nella multiproprietà.

L'inquadramento della multiproprietà nello schema della comunione è stato messo in discussione con riferimento ad un ulteriore aspetto. Tra gli elementi indefettibili della comproprietà è stato ricondotto l'accrescimento, in base al quale la rinuncia al proprio diritto da parte di un comunista comporta l'automatico e proporzionale accrescimento delle quote degli altri: il diritto di ognuno, sebbene compresso dalla presenza dei diritti altrui, è potenzialmente idoneo ad estendersi sull'intero bene e risulta contraddistinto da vis expansiva.

In realtà, lo ius adcrendi non è sancito da alcuna norma in materia di comunione<sup>16</sup>. Esso costituisce la fisiologica conseguenza della facoltà, accordata a ciascun comunista dall'art. 1104 c.c., di rinunciare al proprio diritto allo scopo di liberarsi dall'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione e il godimento della cosa comune: una siffatta rinuncia è ammissibile solo ove accompagnata dal consolidamento dello ius derelictum in capo agli altri compartecipi.

In una prospettiva del tutto differente si muove la fattispecie multiproprietaria, nella quale, di regola, l'accrescimento non trova applicazione. I regolamenti sottoscritti dai multiproprietari prevedono la costante rinuncia alla possibilità di abbandono liberatorio: non potendovi essere alcuna abdicazione del diritto, viene meno il presupposto per l'operatività dell'accrescimento.

Il divieto dell'abbandono liberatorio, tuttavia, per quanto ricorrente nella prassi contrattuale, non costituisce un elemento essenziale e qualificante della

15 ALPA G.: *La multiproprietà. Aspetti giuridici della proprietà turnaria e della proprietà turistico-alberghiera*, Zanichelli, Bologna, 1983, p. 6.

16 ALPA G.: *La multiproprietà*, cit., p. 6.

multiproprietà. Ove al titolare fosse consentito di rinunciare al proprio diritto, i tratti essenziali dell'istituto non ne risulterebbero compromessi: nessun ostacolo, allora, si frappone all'eliminazione di simili divieti e, quindi, all'operatività del diritto di accrescimento<sup>17</sup>.

Né, in contrario possono essere adottati<sup>18</sup> gli eventuali inconvenienti pratici conseguenti all'accrescimento. Quest'ultimo non comporta alcuna alterazione dell'originaria organizzazione turnaria: i multiproprietari continueranno ad esercitare il proprio diritto sul periodo di godimento di competenza, al quale si aggiunge una nuova frazione temporale. È evidente che, nell'ipotesi in cui l'intervallo temporale del rinunciatario sia di non lunga durata ed il novero dei "superstiti" cospicuo, uno sfruttamento di tale periodo perfettamente corrispondente alla sua (nuova) suddivisione in quote risulta difficilmente percorribile. Per i multiproprietari, allora, sarà più conveniente ricercare un accordo in ordine allo sfruttamento del periodo accresciuto, potendo stabilire un nuovo sistema di turnazione, alienarlo ovvero concederlo in godimento a terzi<sup>19</sup>.

Tra le clausole ricorrenti nei regolamenti di timesharing rientrano anche quelle che, al fine di salvaguardare la destinazione dell'immobile, dettano il divieto di apportarvi modifiche. Tali previsioni si pongono in contrasto con quanto disposto dalla normativa in materia di comunione: da un lato, l'art. 1102, co. 2, c.c. accorda ad ogni comunista la facoltà, di «apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa», purché ciò non comporti un'alterazione della sua destinazione ovvero un impedimento alla sua fruizione da parte degli altri partecipanti; dall'altro, l'art. 1108 c.c. riconosce la possibilità di compiere sul bene atti di straordinaria amministrazione e di procedere ad innovazioni, in presenza di una deliberazione della maggioranza dei partecipanti, che rappresenti almeno i due terzi del valore della cosa comune.

In contrario, è stato evidenziato come la prima delle citate disposizioni abbia natura dispositiva, non essendo la sua inderogabilità sancita da alcuna norma: anche nell'ambito della comunione ordinaria, i compartecipi possono stabilire un divieto assoluto di modifica della res. È stato inoltre sottolineato come anche lo stesso schema delineato dal legislatore non accordi al comunista un regime giuridico di piena libertà di modificazione, essendo i suoi poteri soggetti a limiti rigorosi<sup>20</sup>.

17 SANTORO-PASSARELLI F.: "Multiproprietà e comproprietà", cit., p. 26.; *contra* GAZZONI F.: *Manuale di diritto privato*, cit., p. 285. Sulla rinuncia abdicativa della multiproprietà, GUIZZI G.: "In tema di rinuncia alla multiproprietà immobiliare", *Rivista del notariato*, 2014, p. 875 ss.; ERRANI G.: "Il diritto del multiproprietario e la sua rinunciabilità", *Corriere giuridico*, 2020, p. 785 ss.; LASCIALFARI M.: "Rinuncio a tutto, ma non alla multiproprietà", *Giustizia civile*, 2020, p. 10 ss.

18 NATUCCI A.: *La tipicità*, cit., p. 292; CONFORTINI M.: *La multiproprietà*, CEDAM, Padova, 1983, p. 41 ss.

19 VINCENTI U.: *Multiproprietà immobiliare*, cit., p. 82.

20 DE CUPIS A.: "Multiproprietà e comproprietà", cit., p. 1027.

Dal suo canto, il contrasto con l'art. 1108 c.c. è riconducibile ad un dato fattuale: di norma, il regolamento di multiproprietà è predisposto unilateralmente dal venditore (originariamente proprietario esclusivo), il quale, almeno fino a quando non avrà proceduto all'alienazione della totalità delle quote, rientra della compagine dei multiproprietari. Nella fase iniziale, egli risulterà titolare della maggioranza delle quote e, quindi, godrà di un potere incontrastato: in un simile contesto, è naturale che rediga un regolamento improntato ai propri interessi. Una volta che la compagine dei multiproprietari risulti accresciuta (e, specularmente, che il valore della quota del venditore diminuito), nulla vieta agli stessi di procedere, con le maggioranze indicate dall'art. 1106 c.c., ad una riforma del regolamento, consentendo una modifica del bene.

## 2. Teoria del diritto personale di godimento.

Scarso seguito ha avuto l'orientamento<sup>21</sup> che nega alla multiproprietà carattere reale e la configura quale situazione di natura obbligatoria. Tale opinione è sorretta da una duplice considerazione.

Innanzitutto, la multiproprietà difetterebbe del carattere dell'immediatezza<sup>22</sup>. Nella maggioranza dei casi, infatti, il contratto attributivo del diritto non conferisce all'acquirente alcun potere di amministrazione del bene, che risiede, invece, nelle mani di un terzo (spesso coincidente con il venditore). Inoltre, data la sua naturale vocazione turistica, la multiproprietà viene normalmente acquistata non per meri fini residenziali, ma anche e soprattutto in considerazione del complesso di servizi che accompagnano il godimento del bene. Di conseguenza, per poter godere del proprio diritto, il multiproprietario avrà sempre bisogno della cooperazione altrui; circostanza, questa, che annullerebbe l'immediatezza della situazione giuridica di cui è titolare.

In secondo luogo, si è rilevato<sup>23</sup> che spesso il regolamento sottoscritto dal multiproprietario prevede la possibilità, per lo stesso, di modificare il contenuto del diritto, non solo "scambiando" il proprio turno con altro periodo dell'anno, ma anche traslando il godimento su altro immobile, sito nella medesima struttura ricettiva ovvero in altra collegata (si parla, a tal proposito, di "circuiti di multiproprietà"). Tale circostanza farebbe venir meno l'inerenza del diritto, vale a dire lo stretto collegamento sussistente ius e res e la conseguente opponibilità di tale vincolo a chiunque possieda il bene o vanti ragioni sullo stesso.

21 LANZILLO R.: "Le varie forme", cit., p. 317; GRANELLI C.: "Le cosiddette vendite in multiproprietà", cit., p. 686.

22 LANZILLO R.: "Le varie forme", cit., p. 322.

23 GRANELLI C.: "Le cosiddette vendite in multiproprietà", cit., p. 687-688.

Le predette considerazioni hanno indotto la dottrina in esame a ravvisare nel contratto attributivo della multiproprietà una mera variante del contratto d'albergo (dal quale si distinguerebbe per la ricorrenza del diritto) e, conseguentemente, a riconoscere nella situazione giuridica nascente dallo stesso un diritto di personale di godimento. Avverso tale configurazione è possibile avanzare una serie di obiezioni.

In primo luogo, per quanto riguarda la gestione del bene, va rilevato, da un lato, che nella maggioranza dei casi tale attività viene svolta dall'amministratore nell'interesse dello stesso multiproprietario; dall'altro, che anche un'eventuale gestione svolta nell'interesse proprio non comporta il difetto di immediatezza della posizione vantata da quest'ultimo. Infatti, tra i poteri del titolare di un diritto reale rientra sicuramente anche quello di affidare l'amministrazione della res ad un diverso soggetto, ivi compreso il proprio dante causa, attraverso la stipulazione di un contratto di mandato, anche in rem propriam<sup>24</sup>.

Inoltre, la tesi in discorso configura come indefettibile e qualificante quello che, in realtà, costituisce un elemento accidentale della fattispecie. Vero è che il fenomeno della multiproprietà ha tradizionalmente riguardato il settore delle vacanze e che, quindi, la presenza dei servizi di manutenzione e ricreativi assume notevole rilevanza nell'economia dell'operazione, ma vero è anche che l'essenza del diritto risiede solo e soltanto nel godimento di un bene in misura temporalmente ripartita con altri soggetti. Ed è innegabile che tale essenza permane sia nel caso in cui l'immobile sia inserito in un complesso ricettivo dotato di numerose comodità, sia nel caso in cui lo stesso non sia accompagnato da facilities di alcun tipo<sup>25</sup>.

I citati servizi, allora, non trovano la propria fonte nel contratto attributivo della multiproprietà, né entrano nel contenuto del diritto nascente dallo stesso: essi costituiscono prestazioni nascenti da autonomi negozi, stipulati tra il multiproprietario e il gestore, sicuramente accessori, ma distinti da quello di acquisto della multiproprietà<sup>26</sup>.

Per quanto concerne, infine, la questione relativa alla possibilità, per il multiproprietario, di "scambiare" la propria unità abitativa e/o il proprio turno con

24 CONFORTINI M.: "Multiproprietà" (voce), in *Enciclopedia giuridica*, XX, Treccani, Roma, 1990, p. 3, il quale avanza dubbi in ordine alla validità della clausola con cui il venditore si riserva, in via definitiva e perpetua, il potere di amministrare il complesso immobiliare venduto in multiproprietà (in tal senso, anche Trib. Napoli, 21 marzo 1989, in *Diritto e giurisprudenza*, 1989, p. 11).

25 CONFORTINI M.: "Multiproprietà", cit., p. 3.

26 BIANCA C.M.: *Diritto civile*, cit., p. 399. Tale considerazione, tra l'altro, trova un addentellato nel dettato dell'art. 77, co. 1, c. cons., il quale, dispone che l'esercizio del recesso dal «contratto di multiproprietà» comporta l'automatica risoluzione di «qualsiasi altro contratto accessorio»: in tale nozione devono ricomprendersi i contratti aventi ad oggetto la prestazione di servizi occorrenti per il funzionamento del complesso immobiliare e di quelli ricreativi; le altre ipotesi di contratti accessori a quello di acquisto della multiproprietà (di scambio ovvero di finanziamento) risultano già oggetto di autonome previsioni normative (rispettivamente nel co. 1 e nel co. 2 del citato articolo).

altro immobile o altro periodo, va rilevato come tale "scambio" non abbia valenza definitiva, continuando il diritto ad insistere su un oggetto ben determinato, vale a dire l'immobile originario. Nulla vieta al titolare di un diritto reale di concedere il proprio bene in godimento, eventualmente ottenendo quale controprestazione dal concessionario la possibilità di fruire di altro bene di titolarità di quest'ultimo: si pensi ai sempre più diffusi casi di house swapping o di home exchange.

Tra le cause che hanno contribuito all'insuccesso della teoria va annoverata la scelta, operata dal legislatore del 1998, di consentire al venditore l'uso del termine "multiproprietà" «soltanto quando il diritto oggetto del contratto» fosse «un diritto reale» (art. 4 d.lgs. 427/1998 e art. 72 c. cons.). Questa previsione è sparita nell'attuale quadro normativo, circostanza, questa, che potrebbe favorire una reviviscenza della tesi de qua. Tuttavia, come già affermato in precedenza, dall'impianto di cui agli artt. 69-81-bis c. cons. non è possibile desumere alcun indizio in ordine alla natura giuridica dell'istituto.

Occorre ammettere che, nella prassi commerciale, ricorrono sicuramente fattispecie nelle quali il multiproprietario non acquista alcun diritto reale sul bene oggetto di godimento, che rimane saldamente nelle mani dell'alienante: si pensi alle ipotesi di multiproprietà azionaria, il cui è la (sola) società ad essere titolare del diritto di proprietà. Si tratta, però, di fattispecie che esulano dal discorso in esame e che in maniera del tutto erronea, sebbene frequente, vengono definite "multiproprietà", dovendo essere invece qualificate, più genericamente, in termini di "multigodimento".

È d'uopo un'ulteriore precisazione di ordine lessicale: sebbene lo stesso legislatore utilizzi l'espressione «contratto di multiproprietà» (art. 69, co. I, lett. a), c. cons.), non si è in presenza di una fattispecie negoziale tipica, dotata di una causa sui generis. L'espressione è (impropriamente) utilizzata solo per specificare l'oggetto del trasferimento: la causa del contratto traslativo sarà, di volta in volta, quella dello schema negoziale prescelto in concreto dalle parti.

### 3. Teoria del diritto reale atipico.

Secondo una tesi dottrinale minoritaria<sup>27</sup>, avallata anche da un'isolata pronuncia giurisprudenziale<sup>28</sup>, la multiproprietà costituirebbe un diritto reale atipico, non riconducibile a nessuno degli iura in re delineati dal c.c.

27 G. CASELLI, *La multiproprietà*, cit., p. 28 ss. Sembra aderire a tale impostazione anche QUADRI E.: "Intervento", in L. BARBIERA (a cura di), *Multiproprietà: confronto a più voci*, Giuffrè, Milano, 1986, p. 72: lo stesso autore avverte però che, trattandosi di un diritto reale limitato, occorrerebbe individuare un soggetto proprietario.

28 App. Genova, 29 settembre 2000, in *Nuova giurisprudenza civile commentata.*, 2001, p. 532.

La peculiarità di tale figura risiederebbe nella sua complessità, confluendovi una molteplicità di situazioni giuridiche di diversa natura, che ne impedirebbero la riferibilità ad ipotesi tipizzate. Ad un nucleo di indole reale – del tutto simile al diritto di proprietà e, quindi, contraddistinto da assolutezza, immediatezza e inerenza – si affiancherebbe una serie di situazioni obbligatorie, volte a regolare l'esercizio del diritto e a soddisfare gli interessi dei multiproprietari: si pensi, ad es., all'obbligo di corrispondere periodicamente le somme per la gestione e la conservazione del bene, al dovere di rispettare i diversi periodi di godimento, al divieto di mutare la destinazione economica della res. Sarebbe proprio tale complesso di vincoli e limitazioni a rendere atipico quello che costituirebbe, altrimenti, un normalissimo diritto di proprietà.

Le summenzionate obbligazioni non rappresenterebbero elementi accessori al diritto, ma si insinuerebbero nel contenuto del medesimo, qualificandolo e differenziandolo dalle altre figure reali già conosciute dal nostro ordinamento. In tal modo, esse perderebbero la propria natura obbligatoria, divenendo caratteristiche ontologiche del diritto ad atteggiandosi in termini reali.

La multiproprietà quale diritto reale atipico troverebbe la propria fonte in un contratto a sua volta atipico, i cui effetti non si esauriscono nel trasferimento o nella costituzione del diritto, essendo altresì rivolti alla regolamentazione dei rapporti tra i diversi titolari dello stesso<sup>29</sup>. In altri termini, si verrebbe a creare una stretta compenetrazione tra diritto e negozio, dando così vita ad una figura ibrida, da un lato autonoma nella sua configurazione, dall'altro ancora dipendente dall'assetto di interessi da cui trae origine.

La teoria si pone in evidente contrasto con quello che viene tradizionalmente considerato uno dei cardini del nostro sistema giuridico: il principio del *numerus clausus* dei diritti reali. Secondo i sostenitori della stessa, tale regola non costituirebbe (più) un dogma assoluto dell'ordinamento, risultando, al contrario, pienamente derogabile dall'autonomia privata, al fine di dare collocazione giuridica alle nuove figure emergenti nella pratica degli affari<sup>30</sup>. A favore di tale assunto sono invocati diversi argomenti.

In primis, viene evidenziata l'assenza, nell'intero sistema positivo, di una disposizione che proclami, in maniera inderogabile, il principio del numero chiuso dei diritti reali e, di conseguenza, ne vieti la creazione di ulteriori.

<sup>29</sup> G. CASELLI, *La multiproprietà*, cit., p. 181.

<sup>30</sup> In tali termini, App. Genova, 29 settembre 2000, in *Nuova giurisprudenza civile commentata.*, 2001, p. 532.

In secondo luogo, si rimarcano gli ampi margini di libertà che la legge riconosce ai privati proprio nella materia dei diritti reali<sup>31</sup>: l'esempio più evidente è costituito dalla servitù volontaria, la cui struttura è predeterminata dalla legge, ma il cui contenuto e modalità di esercizio possono essere liberamente definiti dai consociati.

Si pone, inoltre, l'accento sulla trasformazione che ha subito, nel corso del tempo, lo stesso istituto della proprietà, trasformazione riscontrabile dal raffronto tra la definizione codicistica (art. 832 c.c.) e l'art. 42 della Cost.: se il diritto reale per eccellenza non risulta più immobile nella sua originaria configurazione, in quanto adattatosi alla mutata realtà economico sociale, allora tale evoluzione può interessare anche gli altri diritti reali e rendere legittima la creazione di nuove figure, proprio al fine di far fronte alle emergenti esigenze della società.

La chiave di volta della ricostruzione in esame viene individuata nel principio di autonomia privata ex art. 1322 c.c., che troverebbe espressione anche nel campo dei diritti reali, permettendo la creazione di nuove modalità di utilizzazione dei beni ed incontrando, quali unici limiti, il rispetto dell'ordine pubblico e la meritevolezza degli interessi perseguiti<sup>32</sup>.

Con specifico riferimento alla multiproprietà, infine, si evidenzia che la trascrivibilità del titolo consente sia l'opponibilità ai terzi del diritto, sia la corretta circolazione del bene. Tale situazione reale atipica, allora, risulterebbe del tutto legittima, soddisfacendo pienamente le ragioni storicamente poste alla base del principio del *numerus clausus*, senza comportare pregiudizio per la collettività.

Anche la concezione in esame non risulta scevra da criticità.

La ricostruzione della multiproprietà in termini di diritto reale minore pone, innanzitutto, il problema dell'individuazione del soggetto proprietario del bene<sup>33</sup>. Uno *ius in re aliena*, infatti, può essere considerato tale nella misura in cui sia in re aliena. Con riferimento alla *res* oggetto di multiproprietà, invece, non è possibile distinguere, rispetto all'insieme dei turnisti, alcun *alienus nudo* proprietario: ciò in quanto gli "unici" titolari, in misura piena, ancorché non esclusiva, del diritto sono gli stessi multiproprietari.

Pur volendo, poi, ritenere ammissibile la creazione di nuovi diritti reali, del tutto fuori luogo appare la qualificazione della multiproprietà in termini di atipicità. Una determinata situazione, per essere qualificata come atipica, deve essere contraddistinta da elementi talmente speciali da impedirne la riconduzione agli schemi già esistenti. E non sembra che la turnarietà costituisca un elemento

31 G. CASELLI, *La multiproprietà*, cit., p. 115.

32 G. CASELLI, *La multiproprietà*, cit., p. 126.

33 Tale obiezione è stata rilevata anche da QUADRI E.: "Intervento", cit., p. 72.



talmente peculiare da impedire tale riconduzione. Ragionando in quest'ottica, anche la stessa comproprietà di diritto comune dovrebbe essere considerata un diritto reale sui generis: anche in tal caso, infatti, l'esercizio del diritto è soggetto a vincoli e limiti derivanti dalla compresenza, sul medesimo bene, di uguali diritti facenti capo a più soggetti.

Per quanto concerne, poi, la considerazione relativa alla trascrivibilità del negozio attributivo della multiproprietà, va rilevato come essa finisca per rovesciare i termini del problema e per cadere in una petizione di principio. Non è il diritto ad essere reale in quanto costituito o trasferito mediante un negozio suscettibile di trascrizione, ma è il negozio a poter essere trascritto in quanto costitutivo o traslativo di un diritto reale immobiliare.

E' stato, infine, giustamente evidenziato<sup>34</sup> come la tesi in esame nasconda un vero e proprio difetto di metodologia ermeneutica. Essa, infatti, solo apparentemente si presenta come una soluzione al problema della natura giuridica della multiproprietà, costituendo, piuttosto, un modo per aggirarlo e risolvendosi in una vera e propria resa interpretativa: stante le spiccate novità del fenomeno e stante le difficoltà di ricondurlo alle classiche categorie dogmatiche, si desiste dal farlo, scegliendo di relegarlo, in maniera comoda e superficiale, al campo dell'atipicità.

#### 4. Teoria della proprietà temporanea.

Un ulteriore indirizzo dottrinale<sup>35</sup> ha variamente ricondotto l'istituto nell'alveo della proprietà temporanea.

Secondo una prima opinione<sup>36</sup>, la multiproprietà non sarebbe che la risultante di una delle tante limitazioni cronologiche applicabili al dominium, che viene così circoscritto ad intervalli di tempo intermittenti «attraverso la combinazione di più termini iniziali e finali»<sup>37</sup>. Si ritiene, infatti, che i confini temporali che l'autonomia privata può apporre alla proprietà possano rivestire valenza non solo definitiva, ma anche ripetitiva: il diritto, pur restando tendenzialmente perpetuo, si estingue allo spirare del turno di riferimento, per poi ricostituirsi in occasione del turno successivo, e così via.

34 CONFORTINI M.: "Multiproprietà", cit., p. 1.

35 LEZZA A., SELVAROLO S.G.: "Un modello di proprietà", cit., p. 17; PELOSI A.C.: "La multiproprietà tra comunione", cit., p. 463; CALÒ E., CORDA T.A.: *La multiproprietà*, Stamperia nazionale, Roma, 1984, p. 153; CALLIANO O.: "La multiproprietà", cit., p. 227. In tale orientamento sembra porsi anche App. Torino 20 dicembre 2007.

36 LEZZA A., SELVAROLO S.G.: "Un modello di proprietà", cit., p. 17; PELOSI A.C.: "La multiproprietà tra comunione", cit., p. 463; CALÒ E., CORDA T.A.: *La multiproprietà*, cit., p. 153.

37 In tali termini, PELOSI A.C.: "La multiproprietà tra comunione", cit., p. 465.

Secondo tale impostazione, bisogna distinguere due piani temporali, rispetto ai quali il diritto di multiproprietà si atteggia diversamente: nel "lungo termine", esso si configura quale classica forma di proprietà, destinata a perdurare nel tempo ed astrattamente all'infinito; nel "breve termine" (normalmente coincidente con l'anno solare), esso riveste natura transitoria, essendo il suo esercizio circoscritto ad una definita *pars temporis*. E' evidente che tale idea muove dal presupposto dell'ammissibilità, nel nostro ordinamento, di una proprietà ad tempus, di cui l'istituto in esame costituirebbe una delle possibili espressioni<sup>38</sup>.

Nella medesima linea interpretativa si colloca quell'opinione<sup>39</sup> che parla di «proprietà trasferenda», ossia di una proprietà destinata a trasferirsi da un soggetto ad un altro, in via automatica e senza che sia necessaria alcuna manifestazione di volontà. Ciò accadrebbe nella multiproprietà, ove, sulla (sola) base di un programma predefinito, il diritto, alla scadenza del termine convenuto, trasloca dalla sfera giuridica di un soggetto ad un altro e così via, per poi tornare in capo all'originario titolare e riprendere nuovamente il proprio ciclo di trasferimenti.

Entrambe le teorie pongono l'accento sulla compresenza, sul medesimo bene, di una pluralità di ragioni proprietarie, limitantisi a vicenda e destinate a succedere le une alle altre, secondo un ritmo prestabilito. Anche i tentativi di ricostruzione in esame prestano il fianco a rilievi critici.

Anzitutto, pur volendo tralasciare i tradizionali ostacoli che si frappongono all'idea di una proprietà ad tempus, va sottolineato come il ricorso a tale istituto sia del tutto inadatto a spiegare la fattispecie multiproprietaria. Proprietà turnaria e proprietà temporanea sono ipotesi strutturalmente diverse, costituendo la prima un diritto perpetuo ed essendo la seconda limitata nel tempo<sup>40</sup>. Nessun chiarimento, infatti, viene offerto in ordine alla ciclicità del fenomeno: come può il presunto diritto di proprietà temporanea, una volta estinto a causa del decorso del turno, riprendere automaticamente vita, per poi ricessare e poi, ancora, risorgere? Ragionando in quest'ottica, più che di un unico diritto perpetuo, si sarebbe in presenza di una serie (tendenzialmente) infinita di diritti temporanei<sup>41</sup>.

38 *Ex multis*, ALLARA M.: "La proprietà temporanea", *Circolo giuridico*, 1929, p. 6 ss.; BARBERO D.: *Sistema istituzionale del diritto privato*, II, UTET, Torino, 1962, 24; GORLA G.: *La compravendita e la permuta*, UTET, Torino, 1937, *passim*.; PELOSI A.C.: *La proprietà risolubile nella teoria del negozio condizionato*, Giuffrè, Milano, 1975, *passim*. Tale ammissibilità sarebbe testimoniata da esempi rinvenibili nello stesso c.c.: si pensi alla proprietà superficaria a termine finale (art. 953 c.c.), alla donazione con patto di reversibilità (art. 792 c.c.), al fedecommesso (art. 962 c.c.), al legato a termine (art. 637 c.c.), alla vendita con patto di riscatto (art. 1501 c.c.). Ciò porterebbe a ritenere che la perpetuità costituisce un carattere naturale, ma non essenziale, del diritto di proprietà, per cui i privati avrebbero la possibilità, anche al di là delle ipotesi tipiche di proprietà temporanea, di sottoporre il dominio a termine iniziale o finale (sul punto, v. LEZZA A., SELVAROLO S.G.: "Un modello di proprietà", *cit.*, p. 28-30).

39 CALLIANO O.: "La multiproprietà", *cit.*, p. 227.

40 BIANCA C.M.: *Diritto civile*, *cit.*, p. 399; MARASCO P.G.: "Multiproprietà", *Contratto e impresa*, 2000, p. 1036.

41 CONFORTINI M.: "Multiproprietà", *cit.*, p. 3, il quale parla di «fattispecie ad efficacia multipla»; PASTORE D., RE A.: "La multiproprietà: problemi e prospettive", *Rivista del notariato*, 2000, p. 851.

Peraltro, la stessa dottrina<sup>42</sup> che teorizza l'idea di una proprietà limitata nel tempo sottolinea come essa possa coinvolgere esclusivamente due diritti di proprietà fra loro reciprocamente limitati, l'uno a termine finale, l'altro a termine iniziale. Nella multiproprietà, invece, la coesistenza riguarderebbe una innumerevole quantità di ragioni dominicali e ciò con riferimento non solo alla pluralità di soggetti multiproprietari, ma anche alla molteplicità di diritti (ciascuno di proprietà temporanea) vantata da ogni singolo partecipante.

Va detto, poi, che anche la configurazione in esame si traduce in un'eversione del principio del *numerus clausus* dei diritti reali. Come è stato giustamente osservato<sup>43</sup>, la radicale modifica degli elementi strutturali di un diritto tipico si risolve nella creazione di un nuovo diritto: e l'apposizione di plurimi e continui termini alla proprietà finisce per snaturare l'essenza stessa della figura, dando vita ad una fattispecie del tutto differente.

La ricostruzione in termini di proprietà temporanea si palesa inadeguata anche con riferimento ad un ulteriore profilo. Invero, la proprietà è il diritto non solo di «godere», ma anche di «disporre» di un bene in modo pieno ed esclusivo (art. 832 c.c.): una presunta proprietà temporanea, allora, dovrebbe essere tale con riferimento non solo alla fruizione, ma anche al potere di disposizione del bene. Nella multiproprietà, invece, ad essere limitato nel tempo è il solo godimento della res, ben potendo il multiproprietario disporre del proprio diritto in misura ininterrotta: le modalità cronologiche non attengono alla titolarità del diritto, ma solo all'esercizio di una delle facoltà rientranti nello stesso, vale a dire il godimento<sup>44</sup>.

Ragionando diversamente, si verrebbe a creare un vero e proprio vuoto di tutela per il multiproprietario, sia nei confronti degli altri turnisti, sia con riferimento ai terzi in generale<sup>45</sup>. Una volta affermato che il diritto viene ad esistenza solo in concomitanza con il turno di competenza, bisogna concludere che, al di fuori di tale lasso, il multiproprietario non sia titolare di alcun diritto soggettivo, ma di una mera aspettativa. Ne consegue che, nell'attesa che il diritto venga a maturazione, non potrà esercitare alcuna azione di carattere reale, potendo compiere esclusivamente atti di natura conservativa.

Un ulteriore punto debole della tesi de qua è rinvenibile nella manifesta contraddittorietà sussistente tra la proclamata situazione giuridica di proprietà intermittente ed il congegno negoziale che ne è alla base. Secondo tale teoria,

42 ALLARA M.: "La proprietà temporanea", cit., p. 6.

43 MORELLO U.: *Multiproprietà e autonomia privata*, Giuffrè, Milano, 1984, p. 124.

44 BIANCA C.M.: *Diritto civile*, cit., p. 399; SANTORO-PASSARELLI F.: "Multiproprietà e comproprietà", cit., p. 19; DE CUPIS A.: "Multiproprietà e comproprietà", cit., p. 1024.

45 CHIODI A.: "La multiproprietà immobiliare dopo vent'anni: una rassegna critica delle opinioni e dei problemi", *Giurisprudenza italiana*, p. 86; MARASCO P.G.: "Multiproprietà", cit., p. 1036.

infatti, il carattere intermittente della fattispecie deriverebbe proprio dalla continua apposizione di termini iniziali e finali, apposizione destinata a durare nel tempo e conferente, quindi, al negozio efficacia periodica. In contrario, va sottolineato come la categoria negoziale del contratto di durata sia di per sé inconciliabile con l'efficacia immediata propria dei contratti traslativi. Delle due l'una: o si è in presenza di un contratto ad esecuzione periodica (e, quindi, di un diritto di natura obbligatoria) o si è in presenza di un diritto reale (e, quindi, di un contratto istantaneo).

## 5. Teoria dell'oggetto quadridimensionale.

Le perplessità suscitate dalle teorie testé analizzate hanno indotto un autore<sup>46</sup> ad elaborare una nuova e decisamente originale spiegazione del fenomeno, la quale, più che sul diritto, si concentra sull'oggetto del medesimo.

Tale concezione muove dal presupposto della separazione tra realtà empirica e realtà giuridica: quest'ultima – a differenza della prima – non si fonda su dati preesistenti ed oggettivi, essendo una costruzione artificiale eretta dall'uomo per far fronte ad esigenze economiche e sociali. Siffatta costruzione non solo può riguardare l'ambito delle relazioni tra gli individui e tra questi e le cose, ma può investire le stesse cose, in quanto suscettibili di formare oggetto di tali relazioni. In altri termini, nel mondo del diritto, l'uomo avrebbe la possibilità di produrre "nuovi beni", ulteriori rispetto a quelli presenti nel mondo materiale.

L'operazione multiproprietaria consisterebbe nella creazione di un nuovo bene giuridico, individuato non solo nella sua dimensione geometrica, ma anche attraverso il ricorso a coordinate di carattere cronologico<sup>47</sup>: oggetto del diritto non sarebbe la sola frazione spaziale, ossia l'unità immobiliare ex se, ma la frazione spazio-temporale, ossia l'unità immobiliare considerata in quel determinato intervallo di tempo.

Come in natura è possibile operare una divisione spaziale e scomporre un bene in una molteplicità di nuove entità, così nel mondo del diritto è possibile ricorrere a moduli integrativi di indole temporale e dar vita, anche sotto questo aspetto, a nuovi beni dotati di una propria individualità<sup>48</sup>.

La dimensione temporale presenta ovviamente delle peculiarità rispetto a quella spaziale, avendo un andamento ontologicamente ciclico: le misure convenzionali del tempo (giorni, mesi, anni) sono destinate a ripetersi e tale ricorrenza caratterizza necessariamente il bene costruito attraverso il ricorso a

46 CONFORTINI M.: *La multiproprietà*, cit., p. 41 ss.; Id., "Multiproprietà", cit., p. 4.

47 SANGIORGI S.: *Multiproprietà immobiliare*, cit., p. 35.

48 CONFORTINI M.: "Multiproprietà", cit., p. 3-4.

tali misure. Il fattore tempo svolge, pertanto, nei confronti del bene, una funzione al contempo limitativa e dilatativa: come lo circoscrive ad uno specifico intervallo nel corso dell'anno, così lo rende astrattamente perpetuo, in quanto destinato ad esistere nel corso degli anni.

Secondo tale impostazione, la multiproprietà sarebbe un diritto di proprietà pieno ed esclusivo, che si caratterizza per il suo sostrato materiale, costruito dall'autonomia privata in una prospettiva quadridimensionale. Ne consegue che essa non dà vita ad alcuna forma di contitolarietà o comunque coesistenza di più diritti sul medesimo bene: si è, invece, in presenza di una pluralità di autonomi diritti di proprietà, aventi ad oggetto la medesima cosa dal punto di vista materiale, ma beni diversi in senso giuridico.

Alla luce di quanto detto, è evidente che la multiproprietà, per sua natura, non può mai presentarsi quale diritto isolato, essendo ontologicamente predisposta alla convivenza con diritti della stessa specie<sup>49</sup>. Sin dal primo atto di alienazione, infatti, vengono ad esistenza due autonomi beni giuridici (e, quindi, due distinti diritti): quello alienato, circoscritto dall'intervallo temporale stabilito dalle parti, e quello rimanente in capo al venditore, comunque delimitato dalla restante parte dell'anno.

Il multiproprietario, al di fuori del turno assegnatogli, non può utilizzare la cosa: tale impedimento non deriva da una limitazione del suo diritto da parte di altro diritto insistente sul medesimo bene, ma discende dalla considerazione che la cosa in quel periodo costituisce un bene del tutto diverso, di proprietà altrui.

In una simile prospettiva, si ritiene<sup>50</sup> che il complesso di regole volte a disciplinare i rapporti tra multiproprietari debba essere individuato attraverso l'applicazione analogica della normativa in materia di vicinato: le unità spazio-temporali, pur costituendo autonomi beni giuridici, si trovano tra loro in una posizione di contiguità.

La teoria in esame trae spunto dalle opinioni che inquadrano la multiproprietà nello schema della proprietà temporanea: anche in tal caso, infatti, viene sottolineata l'importanza rivestita dal fattore tempo. Se ne differenzia, però, in quanto tale fattore non viene più riferito alla situazione giuridica, ma proiettato sul piano dell'oggetto, atteggiandosi a parametro per la definizione del medesimo.

<sup>49</sup> SANGIORGI S.: *Multiproprietà immobiliare*, cit., p. 37.

<sup>50</sup> CONFORTINI M.: "Multiproprietà", cit., p. 5; TASSONI G., *I diritti a tempo parziale su beni immobili. Un contributo allo studio della multiproprietà*, CEDAM, Padova, 1999, p. 128.

Anche la proposta in esame, nonostante il discreto seguito raccolto in dottrina<sup>51</sup>, non ha mancato di suscitare obiezioni di varia natura.

In primis, è stato evidenziato<sup>52</sup> come la qualificazione della multiproprietà quale diritto avente ad oggetto un nuovo bene giuridico si ponga in evidente contrasto con il postulato secondo cui oggetto dei diritti reali possono essere solo cose materialmente intese. In contrario, si è osservato<sup>53</sup> che, se è vero che il tempo è insuscettibile di appropriazione da parte dell'uomo, lo è sicuramente anche lo spazio: oggetto di diritti può essere solo il bene e non già lo spazio che, non diversamente dal tempo, costituisce semplicemente un parametro volto alla sua individuazione. Inoltre, ammesso che i diritti reali possano avere ad oggetto solo beni qui tangere possunt<sup>54</sup>, è indubbio che il bene oggetto di multiproprietà sia percepibile a livello sensoriale.

In contrapposizione all'idea di un'individuazione del bene in una prospettiva (anche) cronologica, si è affermato<sup>55</sup> che, dal momento che ogni diritto è individuabile in base al proprio referente oggettivo, il frazionamento di quest'ultimo condurrebbe anche al frazionamento del diritto. In contrario, è stato obiettato<sup>56</sup> che dalla ripartizione dei beni (o meglio, da una loro diversa determinazione) non discende una corrispondente ripartizione dei diritti, quanto, piuttosto, una loro moltiplicazione; si faccia l'esempio della suddivisione spaziale di un immobile in unità di minore estensione: ad una siffatta operazione conseguirà non già la frammentazione della proprietà un tempo insistente sull'intero immobile, ma la nascita di nuovi ed autonomi diritti di proprietà, ognuno avente ad oggetto una determinata porzione dell'originario bene.

Sul piano prettamente dogmatico, è stato poi sostenuto<sup>57</sup> che la teoria in discussione costituirebbe una riproposizione dell'ormai superata concezione della comunione quale forma di coesistenza di proprietà: anch'essa, dunque, finirebbe in un'ultima analisi per ricondurre la fattispecie nell'ambito della comproprietà. In proposito, si è replicato<sup>58</sup> che, nel caso della multiproprietà, non ci si troverebbe di

51 SANGIORGI S.: *Multiproprietà immobiliare*, cit., p. 37; GALGANO F.: *Trattato di diritto civile*, I, CEDAM, Padova, 2010, p. 592; CALICE E.: *Vendite di diritti di «godimento ripartito» di beni immobili: formalismo e tutela dell'acquirente*, Giappichelli, Torino, 2006, p. 16; DRUDI A.M.: "Multiproprietà", *Contratto e impresa*, p. 243; PETRONE M., *Multiproprietà. Individuazione dell'oggetto e schemi reali tipici*, Giuffrè, Milano, 1985, p. 89 ss.; TASSONI G., *I diritti a tempo parziale*, cit., p. 128; CALÒ E., CORDA T.A.: *La multiproprietà*, cit., p. 154.

52 NATUCCI A.: *La tipicità*, cit., p. 83.

53 CONFORTINI M.: "Multiproprietà", cit., p. 5.

54 Tale assunto, peraltro, è stato messo in dubbio da parte della dottrina: MESSINETTI D.: *Oggettività giuridica delle cose incorporali*, Giuffrè, Milano, 1970; MAIORCA C.: *La cosa in senso giuridico*, ESI, Napoli, 1981.

55 DE CUPIS A.: "Multiproprietà e comproprietà", cit., p. 1024; PERFETTI M.: "Multiproprietà e comunione", cit. p. 400.

56 CONFORTINI M.: "Multiproprietà", cit., p. 5.

57 PERFETTI M.: "Multiproprietà e comunione", cit. p. 400.

58 CONFORTINI M.: "Multiproprietà", cit., p. 5.

fronte ad un unico bene sul quale concorrono più diritti di proprietà, ma di fronte a più beni, ognuno dei quali oggetto di un unico diritto di proprietà.

Un ulteriore punto debole della configurazione in esame è stato individuato<sup>59</sup> nell'assenza di una qualsivoglia spiegazione in ordine alla sorte del diritto del multiproprietario nei lassi temporali diversi da quello che concorre all'individuazione del suo oggetto. Sul punto, si è eccepito<sup>60</sup> che il fattore temporale attiene esclusivamente alla determinazione del bene e non assume, pertanto, alcun rilievo in ordine alla titolarità e all'esercizio del diritto, il quale non può esistere se non laddove (rectius, allorquando) esista il suo presupposto oggettivo: al di fuori del singolo periodo individuato, il bene costituisce un qualcosa di diverso, sulla quale il multiproprietario non può vantare alcuna ragione.

Non sono mancati, infine, coloro<sup>61</sup> che hanno sottolineato come l'idea di una nuova proprietà avente ad oggetto un bene esistente una volta all'anno porti necessariamente al superamento del principio del numerus clausus dei diritti reali. In contrario, è facile osservare che non si assiste alla nascita di alcun diritto atipico, ma (soltanto) alla creazione di un nuovo bene, il quale, una volta venuto ad esistenza, potrà formare oggetto degli ordinari diritti reali già previsti dalla legge.

A ben vedere, il principale limite della ricostruzione in esame risiede nella sua scarsa aderenza al dato reale. Essa, infatti, produce una vera e propria frattura tra il mondo del diritto, creato dall'uomo, e la realtà fisica, nella quale purtuttavia l'uomo è costretto a muoversi. Se è vero che l'universum iuris costituisce una mera costruzione della mente umana, edificata sulla base di norme convenzionali, vero è anche che la realtà empirica risulta (già) regolata da proprie leggi, preesistenti all'intervento dell'uomo ed insuscettibili di una modifica ad opera dello stesso: e tra tali leggi rientra sicuramente quella che sancisce la natura tridimensionale della materia.

Pur volendo astrattamente frazionare il bene in una molteplicità di unità spazio-temporali, non si può negare che, alla fin dei conti, il cespite sul quale gravano i diritti dei multiproprietari risulta materialmente unico. E tale unicità si ripresenterà in tutta la sua forza ogni qual volta avrà luogo un fenomeno che coinvolge il bene e che necessita di regolamentazione. Si pensi ad un'ipotesi semplice: si danneggia uno dei condotti dell'impianto idraulico che serve il bene; una riparazione, ad opera di ogni multiproprietario, della frazione spazio-temporale del condotto di sua competenza risulta ovviamente impraticabile: ciò perché non esiste alcuna

59 DE CUPIS A.: "La durata della proprietà", cit., p. 194; CAMPANILE T., CRIVELLARI F., GENGHINI L.: *I diritti reali*, CEDAM, Padova, 2011, p. 252.

60 CONFORTINI M.: "Multiproprietà", cit., p. 5.

61 ALPA G., IASIELLO M.: *La multiproprietà*, cit., p. 8.

frazione spazio-temporale del condotto, che rimane unico nonostante il suo godimento venga turnariamente attribuito a più soggetti.

In conclusione, è certamente giusto porre l'accento sull'importanza rivestita, all'interno del fenomeno multiproprietario, dal coefficiente temporale, ma va evidenziato come tale coefficiente non costituisca un modo d'essere delle cose, ponendosi piuttosto quale caratteristica dell'atteggiamento dell'uomo nei loro confronti.

Del resto, ogni qual volta il diritto delle res prende in considerazione il fattore cronologico, lo ricollega ad un comportamento umano. Si pensi agli istituti dell'usucapione e della prescrizione: in entrambi i casi il decorso del tempo – che conduce rispettivamente all'acquisto o alla perdita del diritto – risulta connesso ad una condotta o ad un'inerzia dell'uomo. Così, anche nella multiproprietà, il fattore temporale ha riguardo alle modalità di esercizio del diritto e non già al bene che ne costituisce l'oggetto: la suddivisione cronologica del godimento, allora, non incide sull'identità del bene – che rimane unitaria fin quando è unitaria la sua determinazione spaziale – ma solo sul modo di rapportarsi ad esso<sup>62</sup>.

### III. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.

I limiti dei vari tentativi di spiegazione del fenomeno multiproprietario rendono opportuna una più approfondita riflessione sulla compatibilità di tale figura con lo schema della comunione, onde valutare se le peculiarità caratterizzanti le due fattispecie siano talmente contrastanti da impedire un qualsiasi loro accostamento. La comparazione tra i due istituti andrà condotta sulla base dei soli elementi essenziali, tralasciando quelli che, sia pur ricorrenti, assumono un carattere meramente accidentale.

Per quanto concerne la comunione, va innanzitutto rammentato che quello delineato agli artt. 1100 ss. c.c. non costituisce l'unico modello possibile di comunione. La predetta disciplina, infatti, ha natura pienamente dispositiva, trovando attuazione solo «se il titolo o la legge non dispone diversamente» (art. 1100 c.c.). Ne consegue che non tutte le regole contenute in tale corpus sono destinate a trovare necessaria applicazione nella contitolarità dei diritti reali. Del resto, la stessa legge prevede ipotesi di comunioni speciali, che si sottraggono variamente all'operatività del predetto articolato.

Ciò premesso, ai fini della presente riflessione, è necessario determinare quali, tra le predette regole, sanciscano caratteri fondamentali della comunione, tali da

---

62 BIANCA C.M.: *Diritto civile*, cit., p. 399.



trovare corrispondenza in qualsiasi sua tipologia e da non poter difettare, se non a costo di annullare la stessa configurabilità dell'istituto.

Sicuramente connotato all'idea di comunione è il concetto di quota: qualsiasi modello di contitolarità di diritti su beni deve recare l'indicazione della misura di partecipazione. Essa, da un lato, consente di quantificare i poteri spettanti ad ogni partecipante, dall'altro, permette di individuare la frazione di diritto esclusivo cui lo stesso avrà titolo in caso di scioglimento della comunione.

Altro elemento indefettibile della comunione è il meccanismo dell'accrescimento. La contitolarità dei diritti reali è caratterizzata dalla potenzialità dello *ius spettante* ad ogni soggetto di estendersi all'intero. La limitazione dello stesso, in altri termini, non è ascrivibile a sue caratteristiche intrinseche, ma è dovuta alla presenza di analoghi diritti insistenti sul medesimo oggetto: venuti meno tali diritti, esso si espanderà in misura proporzionale alla sua originaria consistenza.

Un ulteriore connotato essenziale dell'istituto è rappresentato dalla sua astratta temporaneità. Il legislatore, infatti, si è tradizionalmente mostrato ostile a qualsiasi limitazione dei diritti reali. Basti pensare alla normativa dettata in materia di usufrutto, uso ed abitazione, che devono rivestire durata necessariamente limitata. Lo stesso principio muove la conformazione giuridica della comunione, anch'essa limitazione del diritto di (esclusiva) proprietà. Con riferimento a tale situazione, tuttavia, il legislatore non ha sancito un vero e proprio obbligo di temporaneità, preferendo lasciare ai privati la valutazione circa la convenienza del mantenimento dello status quo. Al contempo, ha stabilito che tale status non possa essere a priori configurato come perpetuo, dovendo essere lasciata in ogni momento la possibilità di operare tale valutazione, con la sola tolleranza di un periodo massimo decennale: la norma di cui all'art. 1111, co. 2, c.c. costituisce espressione di un principio generale ed assume pertanto valore imperativo, come emerge dal suo tenore letterale.

Al contrario, non è da considerare elemento necessario della comunione l'utilizzo promiscuo del bene ad opera dei partecipanti. Questi ultimi, infatti, possono regolare come meglio credono le modalità di utilizzazione della res. In particolare, va rilevato che, nelle ipotesi in cui la stessa presenti dimensioni ridotte, un suo uso indifferenziato si rivelerebbe particolarmente sconveniente per i contitolari e che, in ogni caso, la definizione di un sistema di turni si palesa come uno dei possibili modi di organizzazione del godimento di beni in forma collettiva.

Passando all'analisi della multiproprietà, va innanzitutto segnalato che essa, di norma, costituisce il frutto di autonome iniziative imprenditoriali: la fattispecie è stata nel tempo colorata di una serie di sfumature, le quali, lungi dal costituire elementi giuridicamente qualificanti della stessa, si configurano come semplici

espedienti utilizzati dai professionisti per la tutela dei propri interessi. Anche con riferimento a tale figura, pertanto, occorrerà procedere all'individuazione dei requisiti minimi che devono ricorrere ai fini della sua rappresentazione sul piano del diritto.

Al pari della comunione, la multiproprietà è caratterizzata dalla suddivisione del diritto in quote: versandosi in una situazione di complessità soggettiva, anche in tal caso è necessario individuare il quantum del potere spettante a ciascun individuo. In via del tutto peculiare, nella fattispecie l'entità delle quote risulta commisurata al fattore cronologico, dipendendo dalla durata e soprattutto dal tipo di periodo nel quale il turnista può esercitare il proprio godimento.

Tra gli aspetti fondamentali dell'istituto va annoverata anche la perenne indivisibilità cui è soggetto il relativo bene. Tale requisito, sancito nei regolamenti sotto forma di rinuncia da parte dei turnisti alla facoltà di chiedere la divisione, è volto a salvaguardare la stabilità dell'operazione, necessariamente legata alla permanenza della cosa in una situazione di pluri-appartenenza.

Il vero elemento specializzante della multiproprietà è, però, rappresentato dalla turnarietà del godimento: è proprio tale circostanza a definire la fattispecie ed a renderla differente da qualsiasi altra forma di appartenenza conosciuta nel nostro ordinamento.

Come anticipato, la contrattualistica in materia di multiproprietà prevede quasi sempre la rinuncia, ad opera dei multiproprietari, alla facoltà di abbandono del proprio diritto: ciò al fine di evitare l'operatività dell'accrescimento e, quindi, l'inasprimento degli oneri gravanti in capo agli altri turnisti per la gestione del bene. A ben vedere, il divieto in esame, per quanto diffuso, non contribuisce a qualificare l'istituto, che rimane tale anche qualora dovesse essere riconosciuta ai multiproprietari la possibilità di procedere ad un'abdicazione del diritto.

Appare opportuna una distinzione tra le due fattispecie: da un lato, l'abbandono liberatorio, facoltà tipica di qualunque situazione reale; dall'altro, l'accrescimento, conseguenza dell'abbandono ed effetto tipico delle sole situazioni di contitolarità.

L'abbandono liberatorio costituisce un mezzo accordato al titolare di qualsiasi ius in re per dismettere lo stesso. Esso non costituisce un unicum della comunione: in tale campo, la sua ammissibilità viene semplicemente ribadita (art. 1104, co. 1, c.c.), in considerazione dei peculiari effetti che ne conseguono. Pertanto, negare la facoltà, per il multiproprietario, di rinunciare al proprio diritto equivale a negare la natura reale del diritto medesimo. Un siffatto divieto sarebbe ammissibile per le sole situazioni di natura obbligatoria, come tali costituite sia da diritti che da doveri. In tale prospettiva, le clausole che vietano un'abdicazione del diritto di

multiproprietà sono da considerarsi radicalmente illegittime: e ciò non perché si è in presenza di un diritto reale in comunione ma, ancor prima, perché si è in presenza di un diritto reale tout court.

Una volta affermata la piena legittimità dell'abbandono liberatorio da parte del multiproprietario, occorre spostare l'attenzione sull'effetto dell'accrescimento, tipico della comunione. Non si vede perché tale meccanismo non possa operare con riferimento alla multiproprietà. Vero è che la materiale ripartizione della pars derelicta tra i multiproprietari "superstiti" presenta una serie di difficoltà di ordine pratico, ma tale inconveniente non può assurgere ad elemento di neutralizzazione dello ius adcrendi. Una volta abbandonata, la quota entrerà automaticamente nella sfera giuridica dei rimanenti multiproprietari, in misura proporzionale alla quota dagli stessi già posseduta: sarà un problema successivo, di ordine eminentemente pratico e non giuridico, quello del concreto sfruttamento della "nuova" frazione temporale.

Dalle predette considerazioni emerge che non tutte le incompatibilità rilevate fra i due istituti si rivelano effettivamente sussistenti: non vi è nessun contrasto circa la suddivisione del diritto in quote, dal momento che tale requisito ricorre in entrambe le fattispecie; non vi è contrapposizione alcuna con riferimento alle modalità di utilizzazione del bene, considerato che la turnarietà, tipica della figura multiproprietaria, può costituire la regola anche nella comunione ordinaria; non vi è inconciliabilità in relazione al fenomeno dell'accrescimento, dato che l'abbandono liberatorio (suo presupposto) deve necessariamente trovare applicazione anche con riferimento alla multiproprietà.

Alla fin dei conti, i tanto decantati profili di inconciliabilità fra le due figure si riducono ad uno solo: quello del rapporto tra l'indivisibilità del bene in multiproprietà ed il favor divisionis che pervade la disciplina della comunione.

In merito, occorre ricordare che lo stesso codice prevede l'impossibilità di chiedere lo scioglimento della comunione «quando si tratta di cose che, se divise, cesserebbero di servire all'uso cui sono destinate» (art. 1112 c.c.). Il legislatore, dunque, non ha correlato l'indivisibilità del bene a fattori di ordine materiale: da un punto di vista oggettivo, qualsiasi cosa in natura è astrattamente suscettibile di frazionamento. A volte, però, tale frazionamento rischia di compromettere l'utilità che la cosa è suscettibile di fornire, per cui la sua ammissibilità viene respinta a priori dall'ordinamento: si può parlare, al riguardo, di "indivisibilità funzionale".

La predetta indivisibilità funzionale è proprio ciò che contraddistingue il bene in multiproprietà. Tale ipotesi risulta generalmente caratterizzata dalla presenza di un'ampia schiera di comproprietari: in un simile contesto, una divisione della cosa si tradurrebbe nell'assegnazione, a ciascuno di essi, di una porzione infinitesimale,

insuscettibile di fornire la medesima utilità un tempo fornita dal bene nella sua interezza.

In conclusione, l'indivisibilità del bene in multiproprietà non è da ascrivere ad alcun un accordo delle parti, né ad un vincolo impresso allo stesso dai privati: essa discende direttamente dalla funzione obiettiva cui il bene è preordinato.

È d'uopo un'ultima considerazione di carattere positivo. In precedenza, si è più volte criticato l'atteggiamento del legislatore nazionale il quale, con riferimento al fenomeno multiproprietario, si è sempre astenuto dal prendere una posizione in merito al suo inquadramento.

Un tentativo definitorio in tal senso – forse non pienamente consapevole – viene oggi offerto dalla normativa in tema di condominio negli edifici, riformata dalla l. 11 dicembre 2012, n. 220<sup>63</sup>. L'art. 1117 c.c., come novellato, prima di procedere all'elencazione delle parti del complesso immobiliare oggetto di proprietà comune, parla di «proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico».

Il tenore della norma permette, innanzitutto, di chiarire un punto: il diritto del dominus può essere caratterizzato anche da una periodicità nel godimento. Tale circostanza consente, dunque, di superare in pieno quei tentativi dogmatici volti a ridurre la multiproprietà alla stregua di un diritto reale minore o di un diritto personale di godimento.

A ben vedere, la summenzionata disposizione costituisce anche un addentellato normativo per la riconduzione della multiproprietà nello schema della comunione. Posto che i proprietari aventi diritto a godimento periodico delle unità immobiliari risultano condòmini delle parti comuni dell'edificio in cui le stesse sono ubicate e posto che il condominio non è che una forma di speciale di comproprietà, ne consegue che, a fortiori, gli stessi versano in una situazione di contitolarità anche con riferimento ai singoli appartamenti: se il multiproprietario, per espressa disposizione di legge, è comproprietario delle parti comuni dello stabile, non si vede per quale motivo non possa esserlo anche con riferimento alla singola unità abitativa.

In definitiva, può affermarsi che la multiproprietà costituisce una forma di comunione dell'unico diritto di proprietà sull'unico bene. Si tratta, ovviamente, di una comunione peculiare, non perfettamente coincidente con quella delineata dal legislatore codicistico. Tale peculiarità risulta pienamente legittima: ampi, infatti, sono i margini che, nell'ambito della contitolarità dei diritti reali, la legge riconosce

63 In tal senso, anche CELESTE A., SCARPA A.: *Riforma del Condominio*, Giuffrè, Milano, 2012, p. 7; SCRIMA A.: "Le parti comuni", in R. TRIOLA (a cura di), *Il nuovo condominio*, Giappichelli, Torino, 2013, p. 59.

ai privati, legittimati a regolare tali situazioni nella maniera più rispondente ai propri interessi. Riprendendo le parole di autorevole dottrina<sup>64</sup>, può concludersi che «i connotati della multiproprietà immobiliare valgono certamente a specializzare la comunione, ma non a negare la ricorrenza di tale figura».

---

64 BIANCA C.M.: *Diritto civile*, cit., p. 397.

## BIBLIOGRAFIA

- ALLARA, M.: "La proprietà temporanea", *Circolo giuridico*, 1929, p. 6 ss.
- ALPA, G.: *La multiproprietà. Aspetti giuridici della proprietà turnaria e della proprietà turistico-alberghiera*, Zanichelli, Bologna, 1983
- ALPA, G., IASIELLO M.: *La multiproprietà*, CEDAM, Padova, 1993
- ALPA, G.: "Aspetti e problemi attuali della multiproprietà", *Giustizia civile*, 1983, p. 93 ss.
- BARASSI, L.: *Proprietà e comproprietà*, Giuffrè, Milano, 1951
- BARBERO, D.: *Sistema istituzionale del diritto privato*, II, UTET, Torino, 1962
- BELLELLI ,A., CIANCI A.G.: *Beni e situazioni giuridiche di appartenenza: tra diritti reali e new properties*, Giappichelli, Torino, 2008
- BIANCA, C.M.: *Diritto civile*, VI, *La proprietà*, Giuffrè, Milano, 2017
- CALICE, E.: *Vendite di diritti di «godimento ripartito» di beni immobili: formalismo e tutela dell'acquirente*, Giappichelli, Torino, 2006
- CALLIANO, O.: "La multiproprietà", in P. RESCIGNO (diretto da), *Trattato di diritto privato*, VII, *Proprietà*, I, UTET, Torino, 1982, p. 240 ss.
- CALÒ E., CORDA T.A.: *La multiproprietà*, Stamperia nazionale, Roma, 1984
- CAMPANILE T., CRIVELLARI F., GENGHINI L.: *I diritti reali*, CEDAM, Padova, 2011
- CASELLI, G.: *La multiproprietà. Problemi giuridici*, Giuffrè, Milano, 1983
- CELESTE, A., SCARPA, A.: *Riforma del Condominio*, Giuffrè, Milano, 2012
- CHIODI, A.: "La multiproprietà immobiliare dopo vent'anni: una rassegna critica delle opinioni e dei problemi", *Giurisprudenza italiana*, p. 86 ss.
- CONFORTINI, M.: "Multiproprietà" (voce), in *Enciclopedia giuridica*, XX, Treccani, Roma, 1990
- CONFORTINI, M.: *La multiproprietà*, CEDAM, Padova, 1983
- COSTANTINO, M.: "Intervento", in L. BARBIERA (a cura di), *Multiproprietà: confronto a più voci*, Giuffrè, Milano, 1986, p. 170 ss.

DE, CUPIS, A.: "Multiproprietà e comproprietà", *Rivista trimestrale di diritto e procedura civile*, 1984, p. 1024 ss.

DE CUPIS, A.: "La durata della proprietà turnaria", *Giurisprudenza italiana*, 1983, p. 193 ss.

DRUDI, A.M.: "Multiproprietà", *Contratto e impresa*, p. 243 ss.

ERRANI, G.: "Il diritto del multiproprietario e la sua rinunziabilità", *Corriere giuridico*, 2020, p. 785 ss.

FADDA, M.L.: "Il problema della multiproprietà", *Vita notarile*, 1984, p. 752 ss.

FLORIT, R.: *La multiproprietà*, Giappichelli, Torino, 2002

FRAGALI, M.: *La comunione*, Giuffrè, Milano, 1973

GALGANO, F.: *Trattato di diritto civile*, I, CEDAM, Padova, 2010

GAZZONI, F.: *Manuale di diritto privato*, ESI, Napoli, 2019

GORLA, G.: *La compravendita e la permuta*, UTET, Torino, 1937

GRANELLI, C.: "Le cosiddette vendite in multiproprietà", *Rivista di diritto civile*, 1979, p. 686 ss.

GUIZZI, G.: "In tema di rinuncia alla multiproprietà immobiliare", *Rivista del notariato*, 2014, p. 875 ss.

LANZILLO, R.: "Le varie forme di multiproprietà. Prospettive d'indagine", *Rivista di diritto commerciale*, 1983, p. 317 ss.

LASCIALFARI, M.: "Rinuncio a tutto, ma non alla multiproprietà", *Giustizia civile*, 2020, p. 10 ss.

LEZZA A., SELVAROLO, S.G.: "Un modello di proprietà: la 'multiproprietà'", *Rivista giuridica dell'edilizia*, 1977, p. 17 ss.;

MAIORCA, C.: *La cosa in senso giuridico*, ESI, Napoli, 1981

MARASCO, P.G.: "Multiproprietà", *Contratto e impresa*, 2000, p. 1036 ss.

MAZZAMUTO, S.: "La multiproprietà", in C. CASTRONOVO, S. MAZZAMUTO (a cura di), *Manuale di diritto privato europeo*, Giuffrè, Milano, 2007, p. 73 ss.

- MESSINETTI, D.: *Oggettività giuridica delle cose incorporali*, Giuffrè, Milano, 1970
- MINUSSI, D.: "Multiproprietà tra modello reale e societario", *Corriere Giuridico*, 1992, p. 227 ss.
- MORELLO, U.: *Multiproprietà e autonomia privata*, Giuffrè, Milano, 1984
- MORELLO, U.: "Multiproprietà" (voce), in *Novissimo Digesto - Discipline privatistiche, Sezione civile*, XI, 1994, p. 490 ss.
- NATUCCI, A.: *La tipicità dei diritti reali*, CEDAM, Padova, 1988.
- PASTORE, D., RE, A.: "La multiproprietà: problemi e prospettive", *Rivista del notariato*, 2000, p. 851 ss.
- PELOSI, A.C.: *La proprietà risolubile nella teoria del negozio condizionato*, Giuffrè, Milano, 1975
- PELOSI, A.C.: "La multiproprietà tra comunione e proprietà temporanea", *Rivista di diritto civile*, 1983, p. 464 ss.
- PERFETTI, M.: "Multiproprietà e comunione. Questione ancora aperta", *Giurisprudenza italiana*, 1985, p. 400 ss.
- PETRONE, M., *Multiproprietà. Individuazione dell'oggetto e schemi reali tipici*, Giuffrè, Milano, 1985
- QUADRI, E.: "Intervento", in L. BARBIERA (a cura di), *Multiproprietà: confronto a più voci*, Giuffrè, Milano, 1986, p. 72 ss.
- SANGIORGI, S.: *Multiproprietà immobiliare e funzione del contratto*, Jovene, Napoli, 1983
- SANTORO-PASSARELLI, F.: "Multiproprietà e comproprietà", *Rivista trimestrale di diritto e procedura civile*, 1984, p. 19 ss.
- SCARDIGNO, M.S.: "Multiproprietà", in P. RESCIGNO (diretto da), *Trattato di diritto privato*, VII, *Proprietà*, I, UTET, Torino, 2005, p. 273 ss.
- SCRIMA, A.: "Le parti comuni", in R. TRIOLA (a cura di), *Il nuovo condominio*, Giappichelli, Torino, 2013, p. 43 ss.
- TASSONI, G., *I diritti a tempo parziale su beni immobili. Un contributo allo studio della multiproprietà*, CEDAM, Padova, 1999



TRIMARCHI, M.: "La multiproprietà", in A. TIZZANO (a cura di), *Il diritto privato dell'Unione europea*, in M. BESSONE (diretto da), *Trattato di diritto privato*, XXVI, Giappichelli, Torino, 2000, p. 245 ss.

VINCENTI, U.: *Multiproprietà immobiliare. La multiproprietà come tipo di comunione*, CEDAM, Padova, 1992.

