

RIVISTA ITALIANA
PER LE
SCIENZE GIURIDICHE

Fondata da Francesco Schupfer e Guido Fusinato

SOTTO GLI AUSPICI DELLA FACOLTÀ DI GIURISPRUDENZA
DELLA SAPIENZA - UNIVERSITÀ DI ROMA

DIRETTORE

Mario Caravale

nuova serie

2

2011



JOVENE EDITORE

Il diritto di godimento a tempo parziale su beni immobili denominato diritto di multiproprietà

Guido Alpa

SOMMARIO: 1. Problemi attuali dei diritti reali. – 2. La distinzione tra beni e cose e le semplificazioni della Relazione al Re. – 3. Un esempio di nuovo bene con terminologia ambigua e valore bivalente: la multiproprietà. – 4. L'attuazione delle direttive comunitarie. – 5. La denominazione di "multiproprietà" e il suo contenuto di "diritto di credito". – 6. La multiproprietà come diritto reale.

1. *Problemi attuali dei diritti reali*

Vent'anni fa alcuni studiosi di diverse discipline – il diritto civile, il diritto commerciale, il diritto tributario – si sono interrogati sulla configurazione giuridica di "nuovi beni", cioè di utilità ora configurabili come cose materiali ora come cose immateriali, sulla possibilità di raggrupparli in una nuova categoria, e, ancora, sulla attualità stessa della categoria di bene intesa nel senso tradizionale consegnato dal codice civile (art. 810 ss.). L'argomento era gustoso, perché, nonostante l'apparenza di un corpus di regole compatto e di una tradizione risalente quasi inattaccabile, contenute nel codice civile e riprese, non completamente però, dai codici preunitari e dal Code Napoléon, la materia dei beni – inclusiva della proprietà ovviamente – aveva fatto fino a quel momento un lungo tragitto molto accidentato; da quel momento, forse anche per altre ragioni, altre spinte, altre esigenze, il percorso si sarebbe vieppiù complicato¹.

Innanzitutto occorre dare ragione di questa *complessità*, dogmatica, storica, ma anche politica (e ideologica), economica e tecnica, che non ha eguali negli altri settori del diritto civile, salvo forse quello dei diritti della personalità. La complessità è data innanzitutto dalle categorie ordinatorie che si assumono a direttrici dell'indagine: la materia si può infatti per semplicità (ma non senza semplicismi) riguardare come disciplina dei beni (e delle cose intese in senso giuridico); oppure come la disciplina della categoria dei diritti reali, come distinta dai diritti di credito e dagli elementi fattuali rilevanti per il

¹ *Dalle res alle new properties*, (a cura di) G. De Nova, B. Inzitari, G. Tremonti, G. Visentini, con contributi di F. Anelli, F. Colucci, E. Gerelli, G. Gitti, M. Martini, D. Memmo, C. Motti, G. Muraro, G. Nanni, R. Pardolesi, A. Pedone, F. Piro, F. Pulitini.

diritto come il possesso e la detenzione; oppure come la disciplina del diritto per eccellenza, il diritto di proprietà. Ciascuna di queste direttrici ha la sua storia e la sua composita costruzione giuridica, sì che, se si vuol fare solo l'esperimento di avvicinare tra loro le voci enciclopediche che trattano questi temi, ci si avvede che esse in parte si sovrappongono, in parte diventano eccentriche, perché il brulicare di questioni non tollera una descrizione sistematica compiuta di tutto il settore².

La complessità si affianca alla *mutevolezza*: è uno scenario cangiante quello che si presenta all'interprete giorno per giorno, fase per fase: non cambiano solo, accrescendosi in modo erratico e stratificato, le leggi e le normative di settore che hanno ad oggetto sia i beni, sia i diritti sui beni, ma cambia anche il supporto dei diritti, indicando per tale ciò che costituisce l'oggetto del diritto.

Alla mutevolezza poi si affianca la *versatilità* del giurista e quindi le modalità con cui comporre, scomporre, ricomporre le antiche diatribe, mai definitivamente sopite, e con cui prospettare le problematiche attuali dei beni, dei diritti reali, della proprietà.

Ma riprendiamo dall'inizio. Perché si era avvertita l'esigenza di studiare in modo interdisciplinare i nuovi beni – sotto un titolo accattivante e allusivo (*Dalle res alle new properties*)? Perché innanzitutto ci si chiedeva se il mercato, avvalendosi delle nuove tecnologie, nelle economie avanzate, non avesse creato beni diversi da quelli considerati tradizionalmente, da quelli percepibili fisicamente, da quelli che per prassi sono considerati oggetto di proprietà, e quindi, assodato che così era, se le categorie esistenti in materia di (diritti

² Mi riferisco in particolare alle voci di Giorgianni sul Novissimo Dig. it., di Pugliese, sull'Enc. dir., e di Comporti sulla Enc. giuridica Treccani. Sono tre voci sintomatiche: la prima, che riprende una concezione originale dei diritti reali avvicinati ai diritti di credito formulata dall'A. all'inizio degli anni Quaranta, appare la più innovativa, pur essendo la più vecchia delle tre, proprio perché riduce il potere del titolare del diritto reale alla soggezione imposta ai terzi di rispettare il diritto; la seconda è la più romana, perché ripercorre non solo tutta la storia della categoria a partire dal diritto romano – epoca nella quale però si conoscevano singoli diritti, ma non la loro astratta concezione comprensiva – ma si dipana nei secoli a sviluppare le diverse concezioni medievali e moderne con l'opera chiarificatrice di Donello, per attraversare la complessa vicenda della Pandettistica e pervenire alle concezioni variegiate dei contemporanei; la terza, perché, ancorandosi al diritto effettivamente praticato, trasfonde nel testo le prassi e gli orientamenti della giurisprudenza, che coniugano la concezione "fisica" di inerenza alla cosa con l'invenzione di nuove opportunità che superano il numero chiuso.

reali e di) proprietà fossero all'altezza della situazione, pronte a riceverli e ad includerli nel proprio ambito di applicazione.

Ecco qualche esempio: le energie e l'ambiente, i beni immateriali come le invenzioni e la produzione di idee, l'immagine e i messaggi pubblicitari, il segreto industriale, il know how, i prodotti finanziari, le griffes, le reti di distribuzione, il franchising, e così via.

Ai prodotti finanziari e alla ingegneria finanziaria si dovrebbe dedicare molta attenzione: ormai, a fronte della dematerializzazione della moneta e delle tecniche rappresentative del valore, si è fatto fronte mediante la tecnologia informatica.

Con l'evolvere della tecnologia informatica si sono inventati nuovi prodotti, di cui val la pena di ricordare almeno il nome: a cominciare dai dati personali e dalle banche che li raccolgono, alle operazioni effettuate con gli algoritmi, a tutte le invenzioni, le connessioni, le rappresentazioni virtuali che hanno trasformato irreversibilmente il nostro modo di vivere, di pensare, di essere³.

E pure con la evoluzione rapidissima della tecnologia media e biologica si sono creati o utilizzati nuovi beni come le cellule staminali, gli organi, i tessuti, le altre parti del corpo, le cellule embrionali, le componenti del sangue, e così via⁴.

Ancora. Beni che un tempo non potevano o non era considerati tali hanno acquisito nuova dignità: le cose comuni, i beni pubblici, sono stati rivoluzionati da una nuova coscienza del bene collettivo e una nuova coscienza della vita vivibile: dall'acqua all'aria, dall'ozono che circonda la Terra ai "patrimoni dell'umanità", alla cultura e ai prodotti culturali, e ad altri "beni" ancora⁵.

Così come descritti in questo scenario ci si avvede che si tratta di beni assai diversi tra loro difficilmente riconducibili alle categorie giuridiche tradizionali anche se nei loro confronti si continua ad usare la terminologia con cui quelle categorie vengono impiegate. Il "terribile diritto" costituisce ancora un punto di riferimento, un modo di essere del diritto, e delle regole che governano le società, anche se definite post-moderne, insomma, una categoria dello spirito di cui non è facile liberarsi⁶.

³ RESTA (G.), cur., *Diritti esclusivi e nuovi beni immateriali*, Torino, 2011.

⁴ RODOTÀ, in *Trattato di biodiritto*, vol. II, *Il governo del corpo*, Milano, 2011.

⁵ MATTEI, *I diritti reali*, Torino, 2003; ID., *L'acqua e i beni comuni*, Roma, 2011.

⁶ RODOTÀ, *Il terribile diritto. Studi sulla proprietà privata*, Bologna, 1990.

Due le tentazioni più facili per dichiararlo superato e per dire dunque che il nuovo diritto dà luogo a nuovi diritti, ai quali le vecchie categorie non possono più applicarsi: dire che ormai l'economia è tutta dematerializzata, e quindi non ai beni ci si deve rivolgere ma ai servizi, dire che il diritto reale, in particolare il diritto di proprietà, ha ceduto al diritto di credito, e che l'economia, dematerializzata, è anche diventata creditizia, concentrata sulla moneta e su ciò che essa rappresenta.

Vent'anni dopo quella riflessione collettiva possiamo registrare ulteriori articolati sviluppi di quell'indirizzo, che aveva segnato la linea entro la quale si sarebbe evoluto il diritto dei beni. La dottrina dogmaticamente più avvertita se ne è fatta carico, ma allo stato appare più realistico descrivere questi fenomeni che ricondurli ad una trattazione sistematica: ciò perché ogni bene ha la sua storia e la sua disciplina, e forse perché nel diritto post-moderno non vi è più posto per i "sistemi".

Per tentare l'avvio di una descrizione delle problematiche attuali che investono il settore dobbiamo sgombrare il campo da alcuni *feticci*. Per i giuristi i feticci sono le frasi fatte, i concetti acquisiti acriticamente, le aporie insolute, la riproposizione stanca e poco produttiva delle vecchie categorie. Ecco qualche esempio. La distinzione tra beni e cose (e le semplificazioni della Relazione al Re). La distinzione tra cose corporali e cose incorporali. La distinzione tra proprietà, diritto di proprietà, diritto di proprietà sui crediti. La distinzione tra le facoltà del diritto di proprietà. La distinzione dei connotati della realtà, cioè l'inerenza, l'incorporazione, il diritto di sequela. Il ritorno ciclico della cultura prodotta dalla tradizione romanistica. Le innovazioni delle codificazioni e della loro lettura. La modesta utilità della comparazione giuridica. Il declino del principio consensualistico.

2. *La distinzione tra beni e cose e le semplificazioni della Relazione al Re*

All'appuntamento con la codificazione unitaria del 1942 la materia delle cose arrivava già in fase di travaglio. Non erano bastate le interminabili discussioni dell'Ottocento, e le diverse prospettazioni della Pandettistica, che avevano consumato l'ambizioso progetto di

rendere tutto l'universo giuridico, in particolare quello del diritto civile, in un disegno architettonico lineare e armonico.

Le *Note dei Traduttori al Diritto delle Pandette* di Bernard Windscheid, in particolare quelle al vol. I parte II e parte III, dedicato (nel suo Libro terzo) a *Il diritto delle cose*, sono le più curate e ponderose: tanto per dare un'idea solo considerando l'ampiezza della trattazione, rispetto ad un testo che si estende per circa quattrocento pagine le note abbracciano più di milletrecento pagine scritte in caratteri minutissimi. L'edizione pubblicata nel 1925 aveva visto alternarsi nel ruolo di traduttore e annotatore Carlo Fadda, Paolo Emilio Bensa, e l'opera era stata continuata da Pietro Bonfante e Lodovico Barassi e con gli aggiornamenti di Fulvio Maroi⁷. Vi era condensata tutta la scienza giuridica che si era profusa sui diritti reali e sul diritto di proprietà, sul possesso e sulle azioni petitorie e possessorie, tenendo conto delle diverse interpretazioni dei testi, dei frammenti e della tradizione del diritto romano, della rielaborazione dell'Età di Mezzo, dei Canonisti e degli indirizzi della Pandettistica con le novità della dottrina italiana: una dottrina nella quale il fondamento culturale romanistico aveva così permeato gli studi e gli istituti del diritto civile da rendere labile il confine tra diritto romano e diritto civile vigente, e mero dettaglio normativo le regole scritte nel codice civile del 1865, largamente debitore al Codice Napoleonico e ai codici pre-unitari. Anche se gli annotatori esaminano con attenzione i codici civili vigenti all'epoca, in particolare il francese, per la sua importanza storica e il tedesco, per la sua novità, il diritto attico per la sua influenza sul diritto romano.

Tutti i problemi dei diritti reali, dei limiti alla proprietà privata, dei beni e delle cose, sui beni pubblici e privati, sui rapporti con la pubblica Amministrazione, sulle diverse facce della proprietà e sul suo rapporto con il possesso, sulle tecniche di tutela, sono riflessi in queste pagine, mirabile monumento della scienza giuridica italiana che finisce per oscurare per bellezza, eleganza, profondità, informazione, completezza, il testo winscheidiano dal quale è scaturito. Tra le questioni alle quali il legislatore del 1942 avrebbe dato una risposta, non sempre uniformandosi alle proposte della Commissione reale per la riforma dei codici - Sottocommissione per il codice civile, con-

⁷ WINDSCHEID, *Diritto delle Pandette*, vol. I, Parte Seconda, Torino, 1925.

segnate nel 1937 da Mariano D'Amelio al Ministro Guardasigilli dell'epoca, Arrigo Solmi, vi erano aspetti vitali per il diritto.

Tanto per esemplificare, il rapporto tra universalità dei beni e il patrimonio della persona fisica, riguardata l'una come un complesso di cose omogenee, l'altro come un complesso di cose e diritti, ancorché considerato in modo unitario; la definizione di cose mobili e cose immobili, legate alla loro possibile fissità al suolo, ripresa poi dalla Commissione reale, la distinzione tra immobili per destinazione e pertinenze (formulazione preferita dalla codificazione tedesca poi passata nel codice italiano vigente), la distinzione tra diritti che si esercitano sulla cosa e diritti di credito, sì che il diritto di proprietà non può considerarsi un diritto di credito, né il diritto di credito oggetto di proprietà, la irrilevanza della distinzione tra *res corporales* e *res incorporales*.

La definizione delle cose («cose nel senso della legge sono tutti gli oggetti corporali o altre entità naturali suscettibili di appropriazione o di utilizzazione») ancorata al passato è rigettata nel codice civile vigente. La Relazione e il codice non parlano di cose ma di *beni*, anche se poi l'espressione beni è utilizzata in vario modo, compreso anche l'ambito del patrimonio con cui il debitore risponde dei suoi debiti, inclusivo quindi dei crediti: all'interno della categoria delle cose vi sono i beni, e «beni sono le cose che possono formare oggetto di diritti».

Sì che oggi si scontrano ancora due diverse concezioni dei diritti reali, che si riflettono anche sulla distinzione tra diritti reali e diritti di credito: quella per così dire naturalistica o cosale, che considera il diritto di proprietà come un potere che si esercita sulla cosa e che si *incorpora* nella cosa (per cui proprietà e cosa si identificano) e quella funzionale, che considera il diritto di proprietà nei suoi effetti, di escludere altri dall'uso, la fruizione, la destinazione, la disposizione della cosa, cioè come un diritto esclusivo. Nel primo caso non possono rientrare tra i beni oggetto di proprietà le cose immateriali, nel secondo sì. L'evoluzione dei rapporti e le esigenze dell'economia hanno postulato una concezione meno cosale e fisica del diritto di proprietà e dei diritti reali minori. Nello stesso tempo vi sono categorie di diritti di credito assistiti da una "vena di realtà", come i diritti di godimento che discendono dai contratti di locazione.

Anche i nuovi diritti immateriali, che nascono dalla immaginifica utilizzazione delle tecnologie informatiche, sono oggetto di tensione

interpretativa. Da un lato, se ne vorrebbero fare altrettanti oggetti di proprietà, e quindi assimilarli alle cose naturali, anche se nell'era della riproducibilità tecnica viene a mancare la res unica sulla quale si concentra il diritto reale inteso tradizionalmente. Dall'altro lato, lo sfruttamento individuale tende alla esclusione che altri si appropriino dell'invenzione, dell'informazione, del segreto, del *domain name*, e delle altre creazioni dell'autore, sì da pervenire alla definizione di diritti di esclusiva. Esclusiva che ci si chiede se debba essere imposta solo dalla legge o possa essere costruita anche in via giurisprudenziale.

Il diritto vivente non dà certezze univoche, ma è valso a dissolvere la concezione dei diritti reali inclusi in un numero chiuso.

Ed allora si apre l'altra diatriba che riguarda le modalità di tutela della proprietà e dei diritti reali in generale: se vi debbano essere solo azioni tipiche, oppure, oltre all'azione generale di danno, si possa ricorrere ai rimedi offerti dalla concorrenza sleale e dalla legislazione speciale, in particolare quella che tutela il diritto d'autore.

3. *Un esempio di nuovo bene con terminologia ambigua e valore bivalente: la multiproprietà*

Con la direttiva 2008/122/CE del 14 gennaio 2009 il Parlamento europeo e il Consiglio dell'Unione europea hanno integrato e aggiornato la direttiva 1994/47/CE del 26 ottobre 1994. La nuova direttiva è destinata a tutelare i consumatori "per quanto riguarda taluni aspetti del contratto di multiproprietà, dei contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine e dei contratti di rivendita e di scambio". La precedente aveva uno scopo più circoscritto, essendo diretta a tutelare l'acquirente per taluni aspetti "dei contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale su beni immobili".

La nuova direttiva prende in considerazione una più variegata tipologia di contratti, perché, oltre al contratto di multiproprietà, di cui dà una definizione, si occupa anche dei contratti relativi ad un "prodotto per le vacanze di lungo termine", ai contratti di rivendita aventi ad oggetto i diritti connessi all'acquisto della multiproprietà, i contratti di scambio per alloggio, accesso temporaneo etc. connessi alla multiproprietà.

Il contratto di multiproprietà è definito come «il contratto di durata superiore ad un anno tramite il quale un consumatore acqui-

sisce a titolo oneroso il diritto di godimento su uno o più alloggi per il pernottamento per più di un periodo di occupazione».

La nuova direttiva detta regole sul comportamento delle parti anteriore alla conclusione del contratto, imponendo obblighi di informazione precontrattuale, regola modalità di conclusione e la forma (scritta) del contratto, il diritto di recesso e i suoi effetti, il collegamento negoziale con gli altri contratti connessi al contratto di multiproprietà, i rimedi dei consumatori e delle loro associazioni per la violazione delle norme imperative, nonché sanzioni per gli operatori che non le abbiano osservate.

La precedente direttiva disciplinava «il contratto o un insieme di contratti concluso per un periodo di almeno tre anni con il quale direttamente o indirettamente, dietro corrispettivo di una certa somma globale, un diritto reale ovvero un altro diritto vertente sul godimento di uno o più beni immobili, per un periodo determinato o determinabile dell'anno non inferiore ad una settimana, è costituito o forma oggetto di un trasferimento o di un impegno di trasferimento».

Il contratto di multiproprietà ora è definito come «contratto di durata superiore ad 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».

Al di là delle differenze di ambito di applicazione, della terminologia e di collocazione delle norme nell'ambito delle fonti dell'ordinamento, quindi al di là delle scelte effettuate negli ordinamenti nazionali entro i limiti concessi dal perimetro del diritto comunitario, e al di là della connotazione tipica del contratto di multiproprietà e della soluzione delle questioni di natura contrattuale riguardanti anche i contratti collegati, ciò che rileva ai fini della discussione riguardante i nuovi beni è la natura giuridica del diritto insistente sui beni immobili oggetto del contratto.

4. *L'attuazione delle direttive comunitarie*

La nuova direttiva è stata attuata con d.lgs. 23 maggio 2011, n. 79 (entrato in vigore il 21 giugno 2011), che ha modificato il codice del consumo, artt. 69-81, aggiungendo inoltre gli artt. 72-*bis* e 81-*bis*, e quattro formulari che debbono essere completati e consegnati dall'operatore parte del contratto all'acquirente, uno riguardante i contratti di multiproprietà, un altro i contratti relativi a prodotti per le

vacanze a lungo termine, ancora il formulario riguardante la rivendita e finalmente il formulario concernente il diritto di recesso.

Molteplici sono i problemi di diritto contrattuale che le innovazioni sollevano.

Innanzitutto, se le diverse operazioni economiche disciplinate rispondano ad altrettanti tipi legali, oppure si sia in presenza di una semplice connotazione, in cui sono stabilite alcune regole, rimettendosi poi l'interprete al tipo di riferimento. La seconda soluzione appare la più ragionevole; essa era quella seguita dalla dottrina formatasi sotto il codice di consumo nella versione precedente; in ogni caso, vale a ribadire questa conclusione il disposto dell'art. 81-*bis* (tutela in base ad altre disposizioni) a mente del quale "per quanto non previsto dal presente capo si applicano le disposizioni del codice civile in tema di contratti".

Poi, quali siano le conseguenze sul piano degli effetti civili della mancata o inesatta o dolosa comunicazione delle informazioni precontrattuali previste ex lege (art. 71 cod. cons.), della mancata consegna del testo del contratto, della mancata consegna del formulario contenente informazioni ulteriori, rispetto a quelle elencate dall'art. 71 cod. cons., o della inesatta o dolosa comunicazione contenuta nel formulario. Si propende per i rimedi derivanti dalla responsabilità precontrattuale, ma ove ne sussistano i presupposti, si ritengono applicabili sia i rimedi dell'annullamento per dolo omissivo o per errore, sia i rimedi del risarcimento del danno contrattuale (nel caso le informazioni precontrattuali, quali espressione di un obbligo legislativo implicino violazione di obblighi contrattuali).

Ma le questioni più complesse riguardano l'oggetto del diritto di cui si dispone mediante il contratto di *multiproprietà*. Ciò perché la definizione di contratto di *multiproprietà*, ricalcando pedissequamente quella introdotta dalla nuova direttiva recita: «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».

5. *La denominazione di "multiproprietà" e il suo contenuto di "diritto di credito"*

Nella direttiva del 2008 n. 122, rispetto alla precedente, la nuova formula appare più semplice (perché non articola le modalità

dirette o “indirette” di acquisto del diritto, la sua durata e così via), ed ancora più ampia, per un verso, e più precisa, per altro verso, rispetto a quella originaria. Più ampia, perché estende l’applicazione ai contratti aventi durata anche inferiore al triennio e perché include diritti di godimento anche non correlati a diritti reali; più precisa perché stabilisce che l’acquisto del diritto deve avvenire a titolo oneroso e può riguardare “uno o più alloggi”. In più, per la prima volta, il legislatore comunitario utilizza direttamente l’espressione *multiproprietà*, che aveva riprovato originariamente sia per la difficoltà di tradurre concettualmente il termine in altre lingue e in altri ordinamenti sia perché non tutti i diritti il cui effetto può portare al godimento a tempo parziale di un bene immobile sono qualificabili in termini di proprietà. Si usa infatti universalmente l’espressione *timesharing* o quella più fantasiosa di proprietà “intermittente”.

La formula generica è stata dettata anche dalla preoccupazione di non eccedere le competenze dell’Unione europea in materia di disciplina della proprietà e di aggregare tutte le possibili modalità d’uso di un bene: sì che nel Regno Unito si è preferito dare a questo diritto un contenuto di *ownership* o di *use of a property*, in Portogallo lo si è considerato un diritto reale a sé, aggiunto ai diritti reali della tradizione; in Francia lo si è considerato un diritto di godimento assimilabile ad una locazione.

L’uso di questa espressione nella nuova direttiva è certamente stravagante, perché essa è destinata a disciplinare soltanto gli aspetti di diritto contrattuale dell’operazione economica e non ha alcun riferimento ai diritti reali. Ma pone problemi anche per il diritto interno, perché l’aver usato l’espressione “*multiproprietà*” che si era radicata nella tradizione italiana solleva la questione se queste regole siano destinate a disciplinare solo i contratti con i consumatori che hanno ad oggetto un diritto di godimento come definito in apertura, oppure anche i contratti che non hanno ad oggetto un diritto di godimento ma un diritto di *multiproprietà*, eventualmente collegato con le altre tipologie di godimento degli immobili, siano esse a contenuto reale oppure a contenuto obbligatorio. Per semplicità di interpretazione – e per rendere più facilmente applicabile la disciplina comunitaria – appare ragionevole ritenere che la nuova disciplina *amplia* il suo raggio di azione, fino a ricomprendere tutte le forme di godimento riconducibili alla fruizione turnaria di “alloggi”.

L'art. 69 del Codice del consumo qualificava questo diritto come diritto *reale*, ma ne estendeva la possibile qualificazione anche ad un diritto di *godimento*. Ciò perché delle diverse tipologie di “multiproprietà” (cioè di godimento a tempo parziale di un bene) la configurazione di un diritto reale era la formula dominante nella esperienza anteriore alla introduzione della direttiva, e dominante anche nei progetti di legge che si erano susseguiti, peraltro senza giungere a compimento, prima dell'intervento del legislatore comunitario. Altre tipologie riguardano la locazione alberghiera, nei casi in cui la utilizzazione del bene sia connessa con l'impiego di una struttura alberghiera, di cui sono clienti solo i titolari del diritto, e la multiproprietà azionaria, in cui il diritto è connesso con la titolarità dell'azione o della quota della società che è proprietaria dell'immobile nel quale è stata realizzata l'operazione economica.

La formula attuale dell'art. 69 può dunque interpretarsi in due modi diversi. O essere considerata come onnicomprensiva di tutte le tipologie di “multiproprietà”, quasi che il contenuto reale del diritto oggetto del contratto fosse un modo espressivo dell'operazione economica, e quindi attribuisca appunto quella facoltà di godimento che la formula traduce in termini di “diritto” di godimento; in questa stessa formula si conterrebbero dunque anche la multiproprietà alberghiera, che ha sempre un contenuto reale, ma si accompagna ad un accordo relativo alla fruizione dei beni comuni oltre che del bene turnario costituito dall'alloggio; e pure la multiproprietà azionaria, che, insieme con la locazione turnaria, risponderebbe letteralmente alla nuova definizione, non tanto con riguardo alla titolarità dell'azione, quanto con riguardo al contratto che vincola l'azionista al gestore dell'albergo o della struttura con cui si è effettuata l'operazione economica. Oppure essere considerata come più circoscritta rispetto alle altre tipologie, e quindi tutta la disciplina sia destinata alle ipotesi in cui venga negoziato solo il diritto di godimento, e per questo siano previste tutte le disposizioni a favore dell'acquirente, a cui poi si offrirebbe la tutela additiva nel caso di cessione di un diritto più ampio (ad es., un diritto reale). Questa alternativa però non si adegua alle disposizioni che prevedono che l'immobile sia in costruzione, e delineano garanzie particolari per questa eventualità. Considerazione che suffraga la tesi della applicazione estensiva della nuova disciplina.

6. *La multiproprietà come diritto reale*

Nel caso in cui il diritto abbia natura reale si sono prospettate diverse sue configurazioni.

Si è fatto riferimento:

– alla comunione sull'unico bene, con due varianti: la comunione sull'intero *complesso immobiliare*, comprendente alloggi e attrezzature, con diritto esclusivo di utilizzo di una frazione dell'immobile per un determinato periodo nel corso di ogni anno; comunione di un *alloggio* con uso turnario annuale e titolarità di quota dei beni comuni *condominiali* con uso per il periodo corrispondente; in entrambi i casi i multiproprietari sono comproprietari delle singole unità abitative e condomini del complesso; si è parlato anche di comunione speciale; la turnarietà, l'obbligo di non modificare l'alloggio e le altre caratteristiche tipiche che nella prassi disciplinano le modalità di esercizio del diritto sono oggetto di regolamento di comunione ed hanno natura contrattuale (si discute poi se i regolamenti siano opponibili ai terzi); il regolamento include il divieto di divisione (peraltro la indivisibilità è di natura oggettiva, perché ove fosse ammessa, l'intero sistema si dissolverebbe); le clausole hanno efficacia reale, e sono rese necessarie dalla perseguibilità dello scopo;

– alla proprietà di un nuovo bene, che è composto dai moduli temporali di utilizzazione connessi ai caratteri spaziali (in Francia, la m. viene anche definita proprietà spazio-temporale); il bene non viene quindi inteso in senso fisico, ma come configurazione giuridica di diritti che insistono su di una cosa; si semplifica allora l'uso turnario di più soggetti, perché ogni soggetto può godere della "propria" cosa solo nel periodo acquisito, essendo essa negli altri periodi cosa altrui;

– alla proprietà temporanea, cioè alla proprietà tradizionale che si esercita però in periodi annuali e per una durata indeterminata;

– al diritto reale atipico, che coniuga il diritto sul bene con obblighi inerenti la turnazione, l'uso etc.

Comunque configurato, il diritto reale di multiproprietà consente al suo titolare di costituire diritti reali limitati su di esso, e diritti personali di godimento.

La multiproprietà configurata come diritto reale ha comunque caratteri peculiari, perché non è possibile istituire su di essa ipoteca, è necessario che sia stipulato dai titolari il patto di indivisibilità, ed

inoltre essa richiede in modo costitutivo la frazione temporale del godimento.

L'inerenza e l'incorporazione del bene sulla cosa, oggetto di recente rivisitazione del diritto di proprietà, e ritenuti caratteri essenziali del diritto reale, vengono messe in forse, e così pure la "corporeità" della cosa quale caratteristica essenziale del bene oggetto del diritto.

Abstract

Twenty years ago, some scholars questioned the legal form of "new goods" and the relevance of the traditional category.

The argument was of no small importance. In fact, despite the appearance of a compact set of rules and a tradition dating back, this matter has, even today, a complexity that is unmatched in other areas of civil law.

The need for an interdisciplinary study arose mainly from the need to understand if the market had not created goods different to those traditionally recognized.

Twenty years after that collective reflection, it is possible to record further developments in that direction which had marked the line within which the right of property would evolve.

Timeshare represents a typical example and is defined by the Directive 2008/122/EC of 14th January 2009 as the "contract for a term exceeding one year by which a consumer acquires, after payment, the right to use one or more accommodations, for more than one period of occupation".

The Directive has been implemented by the Legislative Decree No. 79 of 23rd May 2011, which amended the Consumer's Code and added the art. 72 and 81-*bis*, and four forms to be completed and delivered by the operator to the purchaser.

Innovations raise several problems of contract law, but the most complex issues refer to the right that can be claimed by the timeshare contract.

In fact, if this right has a real nature, we can point out a number of its configurations and, however, the property right of timeshare allows the holder to establish limited rights on it, and personal rights of use.

Timeshare as a property right has particular characteristics, indeed, the relevance and the incorporation of the good on the object, considered essential features of property right, are put into question, as well as the physicality of the object as a key feature of the good, subject of the right.