

CAMERA DEI DEPUTATI N. 3210

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato DOSI

Disciplina della multiproprietà

Presentata il 6 ottobre 1993

ONOREVOLI COLLEGHI! — La nozione ed il fenomeno della « multiproprietà », conosciuta anche sotto la denominazione inglese di *timeshare* o *timesharing*, pur essendo relativamente recente, ha avuto oramai una consistente diffusione anche nel nostro Paese.

Unanimemente, le fonti indicano nella stazione sciistica di *Superdelovuy*, nelle Alpi francesi, il luogo in cui nacque nel 1965 tale fenomeno, pubblicizzato dall'ormai famoso slogan « non affittate più stanze, comprate l'albergo: è più conveniente ».

Questa nuova formula non ebbe comunque in Europa il successo sperato, mentre, negli Stati Uniti, a partire dagli anni '70, in seguito alla forte inflazione che aveva causato una crisi nel settore immobiliare tradizionale, si crearono le

condizioni per un consistente aumento dei contratti di vendita cosiddetta « parcellizzata », vale a dire comproprietà suddivisa temporalmente (da qui il termine *timesharing*).

L'incremento registrato negli ultimi quindici anni, soprattutto in termini di offerte di vendita in regime di multiproprietà, non può esimere dall'adottare un'ideale regolamentazione del fenomeno che, nella maggior parte dei Paesi europei, non risulta ancora disciplinato; tale considerazione è ulteriormente rafforzata dall'estrema complessità del concetto di multiproprietà, di cui esiste una serie svariata di modelli tutti aventi come base una ripartizione temporale del diritto di proprietà. Si possono citare alcuni esempi: proprietà periodica, proprietà stagionale, (com)proprietà multipla, pro-

prietà nel tempo, proprietà a tempo parziale o a tempo ripartito, proprietà spaziotemporale, proprietà intermittente, divicomproprietà, diritto di godimento ciclico, plurigodimento, plurioccupazione, *interval ownership*, *part-time ownership*, *time-spare ownership*, etc.

Lo scopo principale che si intende perseguire tramite questo progetto di legge consiste quindi nel dettare una disciplina unitaria di base per la figura della multiproprietà, ed in specie per quella detta in comunione e per quella azionaria.

Le norme contenute nella proposta hanno come ulteriore fine, ma non per questo secondario, la tutela del consumatore che la Commissione CEE ha posto alla base della sua proposta di direttiva del Consiglio del 24 luglio 1992 (COM-92 - 220 def.) concernente la tutela dell'acquirente nei contratti relativi al godimento turnario dei beni immobili. Nelle motivazioni contenute nelle proposte di direttiva si individuano chiaramente sia il diritto alla protezione degli interessi del consumatore che il diritto all'informazione dei medesimi. Giova ricordare che tali diritti erano ricompresi in due risoluzioni adottate dal Consiglio il 14 aprile 1975 e il 19 maggio 1981.

Il testo della proposta di legge si compone di dodici articoli ed in particolare l'articolo 1 definisce, in linea con la giurisprudenza, il diritto di multiproprietà in comunione, che rappresenta la forma più diffusa di *timesharing*, ponendo un limite minimo di godimento di almeno sette giorni.

Il successivo articolo 2 affronta, senza peraltro entrare nello specifico, vista la complessità e la completezza normativa del settore societario, il problema delle multiproprietà cosiddette azionarie. Con questa norma si è inteso dettare alcuni principi di carattere generale per avere un determinato *minimum* di garanzia per i consumatori, ma senza intaccare la possibilità delle parti di arrivare ad ulteriori accordi nel rispetto delle norme del diritto societario.

L'articolo 3 prescrive la forma solenne, a pena di nullità, per la costituzione ed il trasferimento del diritto di multiproprietà.

Il successivo articolo 4 individua il contenuto dei regolamenti dell'assemblea generale e delle assemblee parziali nelle quali si riuniscono i multiproprietari. Sempre allo scopo di tutelare gli acquirenti del diritto di multiproprietà si è previsto che entrambi i regolamenti vengano predisposti anteriormente alla costituzione del diritto per consentire, appunto, ai soggetti interessati di valutare i criteri di ripartizione degli oneri economici, le procedure di votazione nelle assemblee, le ipotesi e le modalità di cessazione del regime di multiproprietà.

L'articolo 5 oltre ad indicare chiaramente ciò che il regolamento di condominio sulle parti in comune deve contenere, stabilisce, al comma 2, che tale regolamento non può prevedere l'entità del compenso agli amministratori che, al contrario, deve essere stabilito dall'Assemblea.

L'articolo 6, sempre nell'ottica di garantire una tutela quantomai efficace e puntuale nei confronti dell'acquirente, detta regole volte alla salvaguardia della « trasparenza » delle iscrizioni catastali, tanto da richiedere, all'atto dell'iscrizione dei diritti dei comproprietari, la specificazione dei limiti temporali di godimento.

L'articolo 7 fissa regole inderogabili, insieme ai due successivi, sulla vendita del diritto di multiproprietà determinando i requisiti di cui devono essere dotate le società che operano un'offerta al pubblico dei diritti di multiproprietà e disponendo in merito alla documentazione che deve essere posta a disposizione dei potenziali acquirenti per consentire loro di accedere facilmente a tutte le notizie utili al fine della conclusione dell'eventuale contratto.

L'articolo 8, come si è detto, inerisce anch'esso alla fase di vendita del diritto di multiproprietà: con esso si è voluto porre il singolo acquirente, il consumatore, al riparo da eventuali condizioni generali di contratto che possano renderlo, nella fase delle trattative come in quella successiva dell'esecuzione delle sue obbligazioni e del godimento della cosa, *homme faible* per eccellenza, cioè istituzionalmente tale nell'ambito del sistema di vendita del diritto

di multiproprietà e di esecuzione del contratto relativo.

Per queste stesse motivazioni, l'articolo 9 detta generiche garanzie per l'acquirente qualora, all'atto della stipula, l'ultimazione dei lavori non sia documentata e, nel comma 2, richiede, al fine di fornire tutte le notizie indispensabili per un pacifico godimento della cosa, che nel contratto vengano indicati i nominativi dei multiproprietari della medesima unità immobiliare per l'intero anno e quelli dell'intero complesso per il periodo di godimento dell'acquirente; a ciò si aggiunga che l'acquirente entro trenta giorni dalla data di stipula del contratto, può sempre recedere.

L'articolo 10 vieta l'attività di intermediazione nella collocazione dei diritti di multiproprietà.

L'articolo 11, d'altro canto, tutela l'acquirente con disposizioni di carattere sanzionatorio a carico di chi fornisca o utilizzi documenti falsi o alterati, ovvero notizie false, esagerate, tendenziose o reticenti, con l'obbligo a carico delle società venditrici di risarcire il danno cagionato in tale modo.

L'articolo 12 dispone una disciplina transitoria in relazione alle multiproprietà preesistenti imponendo obblighi inerenti all'approvazione del regolamento qualora non ne sia stato ancora adottato uno.

Si ritiene, in conclusione di dover, con una certa emergenza, provvedere ad adottare la disciplina qui illustrata in quanto con la stessa si mira ad offrire strumenti adeguati di tutela del singolo consumatore.

A ciò si aggiunga che il requisito della meritevolezza di tutela per il contratto di multiproprietà in termini generali, indirettamente richiesto dall'articolo 1322 del codice civile e dall'articolo 41 della Costituzione, è pienamente riscontrabile: sul piano individuale, se nella nostra società resta indubbiamente primario e fondamentale il diritto all'abitazione residenziale per ogni cittadino, è ampiamente diffuso l'interesse ad avere un alloggio ove soddisfare il diritto oramai acquisito di usufruire di un periodo di vacanza.

La multiproprietà può soddisfare in larga misura questo interesse anche per soggetti con redditi non elevati, interesse ed esigenza non irrinunciabile in una società ove è sempre maggiore il bisogno di valorizzare il silenzio, la natura, gli affetti familiari realizzando il principio costituzionale contenuto nell'articolo 42 della Costituzione di estendere al maggior numero di cittadini il godimento dei beni.

Sul piano collettivo, la multiproprietà razionalizza l'uso del territorio evitando il proliferare di costruzioni che servono solo per un mese o poco più, con vantaggi ecologici e ambientali e favorisce le attività lavorative e di commercio nelle zone di insediamento della multiproprietà.

Tutti questi elementi impongono, quindi una tempestiva adozione di un vero e proprio codice deontologico a carico delle società che proliferano nel settore e a tutela dei singoli che si trovano in rapporto diretto con una frazione di bene immobile sul quale esercitano i poteri tipici del proprietario.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

(Multiproprietà in comunione).

1. Il diritto di multiproprietà consiste nel godimento pieno ed esclusivo di un bene immobile per un periodo di tempo che non può essere inferiore a sette giorni per anno.

ART. 2.

(Multiproprietà azionaria).

1. Le disposizioni della presente legge di applicano, in quanto compatibili, anche alla multiproprietà azionaria.

2. I beni devono appartenere alla società e i soci multiproprietari sono titolari di un diritto turnario di godimento dei beni sociali.

3. I multiproprietari partecipano con diritto di voto a tutte le deliberazioni dell'assemblea straordinaria di cui agli articoli 2365 e seguenti del codice civile e alle deliberazioni riguardanti lo scioglimento e la liquidazione della società di cui agli articoli 2448 e seguenti del codice civile.

ART. 3.

(Forma e trascrizione)

1. La costituzione ed il trasferimento del diritto di multiproprietà debbono rivestire forma solenne a pena di nullità. Tali atti sono trascritti a norma dell'articolo 2643 del codice civile.

ART. 4.

(Regolamento della multiproprietà)

1. I multiproprietari si costituiscono in assemblea generale ed in assemblee parziali. Alla assemblea generale possono par-

tecipare con diritto di voto tutti i multiproprietari di tutte le singole unità immobiliari; alle assemblee parziali possono partecipare con diritto di voto i titolari del diritto sulla singola unità immobiliare.

2. I rapporti tra i multiproprietari sono disciplinati da appositi regolamenti che devono essere predisposti anteriormente alla costituzione del diritto di multiproprietà e devono contenere:

a) la determinazione dei periodi di godimento dell'intero anno e la tabella dei relativi valori delle singole unità immobiliari;

b) i criteri di ripartizione degli oneri economici, stabiliti in base al periodo di godimento;

c) le procedure di votazione nelle assemblee generale o parziale in cui si riuniscono i multiproprietari;

d) le ipotesi e le modalità di cessazione del regime di multiproprietà.

3. Il multiproprietario può farsi rappresentare in assemblea. La delega del diritto di partecipazione alle decisioni riguardanti l'amministrazione del regime di godimento turnario, la gestione e la manutenzione del bene immobile che ne è oggetto può essere conferita solo con atto separato successivo alla sottoscrizione del contratto; la delega è revocabile in qualunque momento.

ART. 5.

(Regolamento di condominio).

1. Il regolamento di condominio deve indicare:

a) le quote millesimali dei singoli condomini;

b) le procedure di nomina, i poteri e i requisiti professionali degli amministratori;

c) i criteri di gestione e le modalità di fruizione dei servizi comuni essenziali;

d) i criteri di gestione, di godimento, di istituzione e di cessazione dei servizi diversi da quelli comuni essenziali;

e) i criteri e le modalità per la ristrutturazione dell'immobile;

f) i criteri di formazione di fondi di ammortamento per l'obsolescenza delle strutture.

2. Il regolamento di condominio non può prevedere l'entità dei compensi agli amministratori. Tali compensi devono essere stabiliti dall'Assemblea e non possono essere quantificati in percentuale o comunque in modo aleatorio.

3. Il diritto dei multiproprietari sulle cose comuni, per quanto non previsto dal regolamento di condominio, è disciplinato dalle norme del codice civile in materia di condominio degli edifici.

ART. 6.

(Iscrizione al catasto).

1. Per la volturazione catastale ed il rilascio di certificazioni relative a diritti di multiproprietà si applicano le disposizioni fiscali vigenti in materia.

2. Il conservatore dei registri immobiliari è tenuto a iscrivere i diritti dei proprietari specificando i limiti temporali di godimento.

ART. 7

(Offerta al pubblico di diritti di multiproprietà).

1. L'offerta al pubblico di diritti di multiproprietà è consentita soltanto a società per azioni con capitale non inferiore a due miliardi di lire. Il capitale deve essere interamente versato.

2. L'offerta deve essere preceduta dal deposito in atti di notaio, presso il tribunale del luogo in cui la società ha sede legale, di un prospetto, approvato dall'assemblea ordinaria dei soci.

3. Il prospetto di cui al comma 2 deve indicare:

a) le caratteristiche tecniche delle opere e degli impianti;

b) i criteri di gestione degli impianti e dei servizi ed il costo prevedibile per un triennio di esercizio.

4. Al prospetto devono essere allegati: il testo dell'offerta dell'eventuale contratto di compravendita; il testo dei regolamenti di multiproprietà e di condominio; una copia autentica della concessione edilizia, con attestazione del pagamento di ogni contributo; un certificato notarile circa gli estremi degli atti di acquisto e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio; il testo della dichiarazione con cui il gestore dei servizi, eventualmente scelto dalla società venditrice, si obbliga a svolgere la propria attività per almeno tre anni. Ad opera ultimata vanno altresì allegati: una dichiarazione, resa da ingegnere iscritto all'albo, che attesti la regolare esecuzione dei lavori e l'assolvimento degli oneri di urbanizzazione; il certificato di collaudo statico di cui all'articolo 7 della legge 5 novembre 1971, n. 1086; nonché un certificato attestante l'esecuzione delle prove di messa a terra e dispersione di cui alla vigente normativa CEI.

5. In relazione ai documenti di cui ai commi 3 e 4 si applica l'articolo 101-bis delle disposizioni di attuazione del codice civile.

6. Nella fase delle trattative la società venditrice è tenuta a consegnare all'acquirente copia del prospetto e dei documenti allegati.

ART. 8.

(Clausole inefficaci).

1. Sono inefficaci le clausole che prevedono:

a) la risoluzione di diritto del contratto per mancato pagamento di rate di entità inferiore al 15 per cento della somma complessiva;

b) il versamento di caparre superiori al 20 per cento del prezzo o il pagamento di acconti superiori all'80 per cento del prezzo, prima della stipulazione del contratto di compravendita;

c) un termine per l'accettazione superiore a 20 giorni, nell'ipotesi di proposta già sottoscritta dall'acquirente;

d) forme a criteri di adeguamento o revisione del prezzo convenuto;

e) impedimenti o limitazioni all'esercizio delle eccezioni di inadempimento;

f) l'attribuzione di spese relative a diritti di multiproprietà non ancora alienati.

ART. 9

(Garanzie dell'acquirente)

1. Se non è documentalmente provata l'ultimazione dei lavori, all'atto della stipula la società venditrice deve consegnare, con menzione nel contratto a pena di nullità, fideiussione bancaria o assicurativa per la restituzione di quanto versato. La garanzia può essere escussa se alla data pattuita non abbia avuto luogo l'ultimazione dei lavori.

2. Il contratto deve altresì contenere, a pena di nullità, i nomi e gli indizzi di tutti i multiproprietari della stessa unità immobiliare per l'intero anno, e dei multiproprietari dell'intero complesso immobiliare per il periodo di godimento dell'acquirente.

3. È di diritto inserita nel contratto la facoltà di recesso dell'acquirente, esercitabile a mezzo di lettera raccomandata da spedire alla società venditrice entro trenta giorni dalla conclusione del contratto.

ART. 10

(Divieto di intermediazione)

1. È vietata, sotto qualsiasi forma esercitata, l'attività di intermediazione.

2. La società proprietaria può conferire procura ad altra impresa, la quale agisca in suo nome e conto, per la collocazione dei diritti di multiproprietà sul mercato.

ART. 11

(Sanzioni penali. Risarcimento del danno).

1. Chiunque, al fine di vendere diritti di multiproprietà, fornisce o utilizza documenti falsi o alterati, ovvero notizie false, esagerate, tendenziose o reticenti, è punito, se il fatto non costituisce un più grave reato, con la reclusione da sei mesi a un anno e con la multa fino a lire 100 milioni.

2. Le società venditrici sono in ogni caso obbligate a risarcire il danno cagionato con documenti falsi o alterati, ovvero con notizie false, esagerate, tendenziose o reticenti.

ART. 12.

(Multiproprietà preesistenti).

1. Le forme di multiproprietà immobiliare costituite prima della data di entrata in vigore della presente legge rimangono sottoposte alla disciplina convenuta tra le parti. In ogni caso il regolamento deve corrispondere a quanto previsto dall'articolo 5.

2. In difetto di regolamento, questo deve essere deliberato entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge; decorso inutilmente detto termine, su istanza anche di un singolo proprietario, il regolamento sarà predisposto da un collegio di tre esperti designati dal presidente del tribunale competente per territorio e sarà vincolante per tutti i multiproprietari dal giorno successivo al deposito dello stesso presso la cancelleria del tribunale stesso.

3. Nella elaborazione del regolamento di cui al comma 2, il collegio tiene conto dei criteri per la disciplina dei rapporti in precedenza adottati.

