

IL TURISMO RESIDENZIALE FRA PROPRIETÀ E CONSUMO: IL MODELLO DEL CONDHOTEL.

Di Alessandro Bernes

| 275

SOMMARIO: 1. *Il paradigma del condhotel.* – 2. *La regolamentazione della proprietà condominiale.* – 3. *La valenza consumeristica dell’acquisto immobiliare.* – 4. *Il godimento dell’alloggio quale atto di consumo.* – 5. *I rimedi esperibili dal “consumatore immobiliare”.*

ABSTRACT. Il saggio esamina gli sviluppi attuali del mercato immobiliare turistico, nel quale interessi abitativi e ricreativi si concretano nelle molteplici forme assunte dal turismo residenziale. Esempio è la formula, che sta trovando spazio anche in Italia, denominata condhotel: un soggetto acquista la proprietà di un’unità immobiliare in una struttura ricettiva, limitandone il godimento a un periodo ricorrente; nel tempo restante, viene attribuita al gestore alberghiero la disponibilità dell’alloggio per l’offerta agli ospiti tradizionali, dividendo poi i ricavi con il proprietario. A partire dal modello richiamato si sviluppa l’intera analisi, incentrata sulle forme della proprietà, specie condominio e multiproprietà, e sull’accostamento della vendita immobiliare, prossima alla contrattazione di massa, alla tutela del consumatore.

The essay examines the current developments connected to the real estate market in the tourism sector, in which both elements of housing and interests of leisure set up the residential tourism. A good example is the condo-hotel business model, which is now finding diffusion in Italy. On one hand, a subject buys a condominium unit located in a hotel for using it during a certain time period every year; as long as the owner is not occupying it, the hotel manager holds the right to normally rent the apartment, sharing the incomes generated with the owner. From the aforesaid representation, the entire discussion is developed within the analysis of the types of property, especially condominium and time-sharing, as well as the real estate sales, which are ever closer to contract standardization and consumer protection.

1. Il paradigma del condhotel.

276

I complessi immobiliari suscitano da tempo l'attenzione del civilista¹. Lo sguardo è orientato, per un verso, all'assetto organizzativo dei rapporti, sia di natura reale, sia personale, che legano i titolari di diritti non solo nei singoli edifici², ma anche su costruzioni limitrofe³. Sotto un diverso profilo, sono presi in esame i molteplici schemi negoziali mediante i quali le persone realizzano il godimento degli alloggi⁴: le modalità di "accesso"⁵ all'abitazione,

¹ Per tutti, M. BASILE, *I complessi residenziali*, in *Riv. dir. civ.*, 1992, I, p. 37 ss.

² Cfr. F. ALCARO, *Comunione e condominio. Introduzione*, in *Trattato di diritto immobiliare*, diretto da G. Visintini, III, *La comunione e il condominio*, Padova, 2013, p. 1, secondo il quale oltre al soddisfacimento, in prima istanza, dei bisogni abitativi degli individui, va enfatizzato pure il profilo delle relazioni intersoggettive tra di loro instaurate all'interno degli edifici; dello stesso ordine di idee F. RUSCELLO, *Comunità condominiale e regole di convivenza*, Roma, 2012 e, più di recente, A. BUCCELLI, *Abitazione e condominio. Contributo allo studio dei diritti e degli interessi in comunione*, Napoli, 2018, p. 60 ss. Meno recentemente, M. BASILE, *Regime condominiale ed esigenze abitative. Contributo alla revisione del condominio negli edifici*, Milano, 1979, *passim* e N. LIPARI, *Sviluppo della persona e disciplina condominiale (Proposte per una riforma della legislazione sul condominio)*, in *Riv. giur. ed.*, 1974, II, p. 3 ss.

³ In argomento, senza pretesa di completezza, P. SCALETTARIS, *Ancora a proposito dell'ambito di applicazione della disciplina del condominio*, in *Riv. giur. ed.*, I, 2015, 373 ss.; A. GAMBARO, *Il supercondominio*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da A. Gambaro e U. Morello, III, *Condominio negli edifici e comunione*, a cura di M. Basile, Milano, 2012, p. 107 ss.; R. CORONA, *Supercondominio*, in *Enc. dir., Agg.*, I, Milano, 1997, p. 955 ss.; ID., *Il supercondominio. Condominio negli edifici, complessi immobiliari ed edifici complessi*, Milano, 1985; T. GALLETTO, *Appunti sul condominio complesso o "supercondominio"*, in *Riv. giur. ed.*, 1983, II, p. 336 ss.

⁴ Sulla disomogenea rappresentazione della proprietà dell'edificio, esemplare A. DI MAJO – L. FRANCIOSI, *Proprietà e autonomia contrattuale*, Milano, 1990, p. 32; ma cfr. anche A. GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, diretto da A. Cicu e F. Messineo, continuato L. Mengoni, Milano, 1995, p. 241, il quale rileva un *continuum* che va dal condominio negli edifici alla posizione del conduttore, passando per le situazioni intermedie del multiproprietario, dell'utilizzatore del *leasing* immobiliare, dell'assegnatario di un alloggio di edilizia popolare, distinguendo così una proprietà edilizia da una proprietà immobiliare, la quale inerisce esclusivamente all'appartenenza e al godimento del bene. Ancora, U. BRECCIA, *Beni immobili e mobilità del diritto*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 2009, p. 198, ove si afferma proprio che il diritto immobiliare urbano rende agevole la comprensione della mutevolezza del diritto al variare delle istanze sociali. Non può non richiamarsi il magistrale insegnamento pugliattiano, secondo il quale vi sono plurimi statuti proprietari, variabili a seconda della diversa natura dei beni, della qualità dei soggetti e dell'attività svolta con i medesimi: sul punto, P. RESCIGNO, *Proprietà (dir. priv.)*, in *Enc. dir.*, XXXVII, Milano, 1988, p. 260 ss.

⁵ Di recente, D. POLETTI, *L'accesso alla proprietà abitativa al tempo della crisi: i c.d. contratti rent to buy*, in *Crisi finanziaria e categorie civilistiche*, a cura di G. Alpa e E. Navarretta, Milano, 2015, p. 251 ss. Più in generale, ma anche in materia di

dopotutto, variano a seconda dei bisogni diffusi fra i consociati, comprese le disponibilità finanziarie⁶.

Senz'altro il condominio e la vendita immobiliare costituiscono, rispettivamente, il regime abitativo e il tipo contrattuale di più frequente impiego⁷. Eppure, la complessità della realtà giuridica post-moderna⁸ è tale per cui, almeno per le forme edilizie aventi carattere organizzato, la distinzione fra il profilo dominicale e il relativo meccanismo principale di circolazione tende a sfumare, invocando perciò una lettura unitarista⁹.

L'indagine va subito ristretta alle strutture in cui gli immobili sono utilizzati prevalentemente in determinati periodi dell'anno: durante l'estate nelle zone balneari, in montagna soprattutto nel corso della stagione invernale. In altre parole, si tratta di osservare il fenomeno delle vacanze legato alle case ove gli individui non hanno dimora abituale: per

condomino, si veda U. BRECCIA, *Il diritto all'abitazione*, Milano, 1980, p. 47 ss.

⁶ Stando a una suggestiva chiave di lettura, il possesso e la titolarità del bene sarebbero addirittura stati progressivamente sostituiti dall'idea di "accesso"; così anche il meccanismo contrattuale per eccellenza, la vendita, sembrerebbe aver assunto una diversa configurazione, non più incardinata al profilo meramente circolatorio: il rimando è a J. RIFKIN, *L'era dell'accesso. La rivoluzione della new economy*, trad. it. di P. Canton, Milano, 2000, p. 9: «mentre i beni durevoli di basso prezzo continueranno ad essere scambiati sul mercato, i beni più costosi, come le automobili e le abitazioni, rimarranno sempre più spesso di proprietà di un fornitore, che ne consentirà l'uso temporaneo ai clienti attraverso accordi di breve locazione, di affitto o di altre forme di servizio».

⁷ Lo sottolineava già E. MARMOCCHI, *Condizioni generali nella vendita di edifici in condominio*, in *La casa di abitazione tra normativa vigente e prospettive*, II, *Aspetti civilistici*, Milano, 1986, p. 365.

⁸ V. SCALISI, *Complessità e sistema delle fonti di diritto privato*, in *Riv. dir. civ.*, 2009, I, p. 147 ss. e spec. P. GROSSI, *I beni: itinerari fra 'moderno' e 'pos-moderno'*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2012, p. 1062 ss.

⁹ Tanto più se si pensa che il contratto non assume soltanto la funzione di trasferire cose preesistenti, ma determina esso stesso il sorgere di un (nuovo) bene giuridico: così A. JANNARELLI, *Profili generali*, in *Trattato di diritto privato europeo*², a cura di N. Lipari, II, *I soggetti (seconda parte). Beni, interessi, valori*, Milano, 2003, p. 306. V. anche N. LIPARI, *Le categorie del diritto civile*, Milano, 2013, p. 123, ove si afferma che «in questa chiave il contratto assume un ruolo decisivo perché non si limita più a comporre gli interessi delle parti rispetto a un bene, ma spesso concorre a determinarne la nascita, cioè a configurare un punto di riferimento oggettivo del possibile assetto di interessi che prima del contratto non esisteva» (e si riporta esempio della multiproprietà, categoria giuridica che esiste solo ed esclusivamente al termine dell'operazione negoziale che ne dà vita). Specificamente sul tema rappresentato nel testo, si veda A. BUCCELLI, *Abitazione e condominio*, cit., p. 93, per il quale condominio e contratto possono sembrare, a prima vista, istituti slegati e incompatibili, ma ad un attento esame della prassi negoziale, va notato che all'autonomia contrattuale è affidata la cura di interessi i quali, stando alla disciplina codicistica, sarebbero del tutto esclusi.





usare una fortunata espressione, il “turismo residenziale”.

Posta la necessità di coniugare esigenze abitative e ricreative, è ricorrente la volontà di trascorrere il periodo di vacanza in un luogo particolarmente accogliente: il complesso immobiliare, quindi, deve essere dotato di speciali impianti, adeguati allo svago e al tempo libero (piscina, campi da tennis, sauna, etc.). Non si vuole senz’altro procedere all’ordinario acquisto di una “seconda casa”, anche per i costi elevati rispetto al breve periodo di utilizzo; al contempo, si ricercano soluzioni più stabili al precario pernottamento presso strutture ricettive ovvero mediante locazioni turistiche (*AirBnb* incluso¹⁰). Di conseguenza, il mercato è sempre propenso ad offrire “prodotti” nuovi e, per certi tratti, eclettici¹¹: ne costituisce un esempio la multiproprietà, o meglio il diritto di godimento turnario di alloggi, nato intorno alla metà del secolo scorso quale espressione del fiorente turismo residenziale, sebbene intimamente connesso al frazionamento proprietario delle strutture alberghiere¹².

Una prassi contrattuale diffusa è quella corrispondente all’alienazione di alcune unità immobiliari che compongono il complesso-sede dell’impresa ricettiva, determinando la nascita di un (particolare) condominio¹³: nonostante l’intervenuto

acquisto delle proprietà esclusive, ivi continua a esercitarsi, in maniera prevalente, un’attività turistica, la quale non si rivolge più soltanto agli avventori occasionali¹⁴.

Di tale fenomeno sembra occuparsi ora anche l’art. 31, D.L. 12.9.2014, n. 133 (c.d. Decreto “Sblocca Italia”), conv. in L. 11.11.2014, n. 164. La disposizione richiamata regola, infatti, la figura del *condhotel*¹⁵ (detto anche “condominio alberghiero”¹⁶): viene descritto come un esercizio alberghiero

U. Morello, *Proprietà e possesso*, I, Milano, 2008, p. 178, spec. nota 233, per il quale esistono, ad esempio, due diverse tipologie di organizzazione delle c.d. residenze turistico-alberghiere (R.T.A.): in una prima ipotesi, vi è una società di gestione, i soci della quale possono fruire delle unità abitative stipulando normali contratti d’albergo, avendo semmai alcuni vantaggi correlati (*bonus*); nella seconda forma, più soggetti acquistano la proprietà esclusiva delle singole unità immobiliari, vincolando le stesse alla destinazione ricettiva e prevedendo l’obbligo di compiere le attività necessarie per consentire la gestione dell’intera struttura ad un unico soggetto (ad esempio, mediante la stipula di contratti di locazione o affitto di azienda od altre forme previste dal regolamento contrattuale).

¹⁴ Ciò determina, appunto, una stretta connessione tra la vendita frazionata di alberghi e il rispetto della normativa urbanistica inerente alla destinazione d’uso “vincolata” dell’immobile (turistico-ricettiva anziché residenziale). Sul vincolo gravante la proprietà alberghiera, più di recente, A. CICCETTI, *Il vincolo ‘turistico-alberghiero’: strumento di conservazione o trasformazione del territorio?*, in *Riv. giur. ed.*, II, 2014, p. 153. In giurisprudenza, di particolare interesse è Cass., 5.2.2007, n. 2477, in *Corr. giur.*, 2007, p. 1100, con nota di N. IZZO, *La disciplina dettata per il condominio è compatibile con la destinazione alberghiera dell’intero edificio o complesso immobiliare*, dalla quale si evince che «le norme pubblicistiche afferiscono all’uso ed incidono sulla destinazione; le norme privatistiche riguardano l’appartenenza, il cui assetto sostanzialmente non è toccato dalle norme di diritto pubblico». In sostanza, i giudici riprendono l’intuizione di G. ALPA, *La multiproprietà nell’esperienza contemporanea*, in *La multiproprietà*, a cura di G. Alpa e M. Iasiello, Padova, 1993, p. 32, per il quale il modello della multiproprietà alberghiera attiene alla titolarità del diritto, e non al suo esercizio, dal momento che scopo precipuo della disciplina urbanistica è il mantenimento dell’attività ricettiva all’interno dell’immobile: «alla gestione tradizionale dell’albergo possono infatti essere sostituite, senza timore di incorrere in illiceità, forme più economiche e redditizie, quali la multiproprietà, le “case albergo”, il residence, l’eurohotel, e così via» (p. 40). Infatti, è l’uso difforme ad essere illegittimo, non la vendita frazionata, dal momento che l’unitarietà o meno della proprietà resta irrilevante per l’unitarietà dell’utilizzazione e della destinazione della struttura ricettiva: sinteticamente R. MENCHETTI, *Un tranquillo weekend di paura in una Residenza Turistico Alberghiera (La circolazione delle strutture ricettive alla luce della Legge Regionale Toscana)*, in *Riv. not.*, 2007, p. 1490.

¹⁵ Sul processo che ha portato all’introduzione nel nostro ordinamento una figura già nota nell’esperienza dei Paesi di *Common law*, A. FINESSI, *La nuova disciplina in materia di condhotel (Dal d.P.C.M. 22 gennaio 2018 n. 13 alla legislazione speciale)*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2019, p. 1397 ss.

¹⁶ In realtà, come ben sottolineato da L. CROCE – T. DALLA MASSARA, *L’opportunità dei ‘condhotel’ nel decreto “Sblocca Italia”: scenario attuale e prospettive*, reperibile all’indirizzo <https://iris.univr.it/retrieve/handle/11562/934752/29726/NCTM>

¹⁰ Di recente, al riguardo, A. QUARTA, *Il diritto dei consumatori ai tempi della peer economy. Prestatori di servizi e prosumers: primi spunti*, in *Eur. dir. priv.*, 2017, p. 667 ss.

¹¹ Già in L. BIGLIAZZI GERI – U. BRECCIA – F. D. BUSNELLI – U. NATOLI, *Diritto civile, 2, I diritti reali*, Torino, 1988, p. 339, si faceva riferimento a «un magmatico e disordinato formarsi nella prassi di figure di collettività residenziale».

¹² Prassi negoziale di lunga data quella di trasformare vecchi alberghi, poco redditizi e altamente costosi, in nuove forme di ricettività, più proficue, aderenti alle nuove esigenze del turismo: lo sottolineava già allora G. ALPA, *Destinazione alberghiera e vincoli urbanistici*, in *Foro pad.*, 1981, II, c. 45 ss. Anche per siffatte ragioni, il modello della c.d. multiproprietà alberghiera sarebbe, secondo taluni, il più diffuso in Italia: N. PARODI, *Multiproprietà*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da A. Gambaro e U. Morello, II, *Diritti reali parziari*, Milano, 2011, p. 461; G. TASSONI, *I diritti a tempo parziale. Contributo allo studio della multiproprietà*, Padova, 1999, p. 45; U. MORELLO, *Diritti di godimento a tempo parziale su immobili: le linee di una nuova disciplina*, in *Contr.*, 1999, p. 60.

¹³ Che la multiproprietà non esaurisca tutte le possibili formule gestionali relative a immobili alberghieri è sottolineato anche da C. ALVISI, *Gli assetti proprietari delle strutture turistico ricettive: aspetti vecchi e nuovi*, in *Dir. tur.*, 2004, p. 21. Sul punto, M. DOGLIOTTI, *Comunione e condominio*, in *Trattato di diritto civile*, diretto da R. Sacco, VII, *I diritti reali*, Torino, 2006, p. 156 e p. 494 ss., riporta l’esempio della casa-albergo o *residence*: plurime unità abitative, talvolta indipendenti, che fruiscono di servizi comuni analoghi a quelli alberghieri (bar, ristorante, attrezzature sportive, pulizia della camera, etc.), ancorché tali beni non appartengono direttamente ai proprietari, bensì rimangono gestiti dall’impresa alberghiera che ha venduto i singoli appartamenti. V. ancora U. MORELLO, *Tipicità e numerus clausus*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da A. Gambaro e

aperto al pubblico, a gestione unitaria, composto da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina, la cui superficie non può superare il quaranta per cento della superficie complessiva¹⁷.

La norma richiamata si limita a descrivere, in termini generali, come è organizzata l'ospitalità all'interno della costruzione, allo scopo dichiarato di diversificare l'offerta turistica e favorire gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti¹⁸. Tuttavia, le pur frammentarie indicazioni contenute altresì nel D.P.C.M. 22.1.2018, n. 13 – cui rimanda l'art. 31, D.L. n. 133/2014, dove sono elencate le condizioni di eser-

[%20-%20Condhotel.pdf](#), p. 3, il *condhotel* – molto diffuso all'estero, specie negli U.S.A. – ha trovato da tempo diffusione in Italia, in forme più o meno analoghe alla multiproprietà. Del resto, ben prima dell'intervento del legislatore del 2014 parlava di "condominio alberghiero" T. GALLETTO, *Le residenze turistico alberghiere. Proprietà frazionata, rapporti condominiali e regolamenti contrattuali*, in *Foro pad.*, 2007, II, c. 126. Antesignano pure D. M. TRAINA, *Uso a fini residenziali delle strutture turistico-ricettive: non sempre è lottizzazione abusiva*, in *Not.*, 2010, p. 318, ove si parlava di "comunità turistico-residenziale" in relazione a un albergo, il quale costituisce il centro vitale, direzionale e, anche dimensionalmente, di riferimento del complesso, mentre alcune abitazioni sono usate promiscuamente, ma in modo da venire stabilmente inserite nel circuito. Diversamente, in Spagna il fenomeno ha preso piede con un lustro d'anticipo rispetto al mercato turistico italiano, come sottolinea dalla dottrina più accorta che si è occupata del fenomeno nascente: P. A. MUNAR BERNAT, *Aproximacion a la figura del condohotel. Su incompatibilidad con la Ley de derechos de aprovechamiento por turno*, in *Turismo residencial. Aspectos economicos y juridicos*, edit by P. A. Munar Bernat, Madrid, 2010, p. 323 ss.

¹⁷ Sulla legittimità della predetta disposizione le Province Autonome di Trento e Bolzano hanno sollevato alcune questioni relative alla ripartizione delle competenze tra Stato e Regioni, dipanate successivamente da C. cost., 14.1.2016, n. 1, pubblicata in *Foro it.*, 2016, I, c. 1149 ss. In sostanza, il giudice delle leggi ha statuito che la disciplina del *condhotel* attiene senz'altro alle materie "turismo", "urbanistica" e "governo del territorio", anche se, coinvolgendo rapporti di natura privatistica, appare necessario regolare una serie di elementi contrattuali e condominiali che, naturalmente, ricadono nell'ambito della potestà esclusiva statale "ordinamento civile". Perciò, nell'ipotesi di una pluralità di competenze e laddove non sia possibile il concorso tra di esse, tramite un criterio di prevalenza, non è costituzionalmente illegittimo l'intervento del legislatore, purché agisca nel rispetto del principio di leale collaborazione tra Stato e Regioni (per l'emanazione del D.P.C.M. cui demanda l'art. 31, D.L. 12.9.2014, n. 133 è stato previsto, infatti, lo strumento della Conferenza Unificata).

¹⁸ Come rileva anche G. MUSOLINO, *Il condhotel o condominio albergo*, in *Riv. not.*, 2019, I, p. 1025, il legislatore non ha inteso creare un nuovo diritto reale, ma dare una possibilità alternativa di coesistenza di diverse situazioni giuridiche reali su un medesimo immobile.

cizio del *condhotel*, nonché dei criteri e delle modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera – descrivono un modello che presuppone quel, già ricordato, frazionamento delle strutture ricettive¹⁹: è espressamente previsto, infatti, che all'atto di trasferimento della proprietà delle unità residenziali, ubicate all'interno del complesso, venga accordata la possibilità al gestore alberghiero di farne uso, ove l'alloggio non sia utilizzato dal *dominus*²⁰.

Evidenti sono i vantaggi di una simile operazione²¹. Mediante la vendita di una porzione della

¹⁹ Il problema della compatibilità tra la vendita parcellizzata e il rispetto del vincolo urbanistico viene superato da una specifica previsione, per la quale il singolo alloggio, prima di essere alienato, deve mutare la sua destinazione da turistico-ricettiva in residenziale (art. 11 D.P.C.M.).

²⁰ Oltre gestione unitaria obbligatoria dell'intera struttura e la necessaria offerta dei servizi tipicamente alberghieri anche alle unità abitative di tipo residenziale, è fatto esplicito riferimento a che il singolo immobile, ove non utilizzato dal proprietario, con il suo consenso, possa essere adibito da parte del gestore unico a impiego alberghiero (art. 6, comma 2°, lett. d, D.P.C.M.). Pare opportuno sottolineare come l'espressione "con il suo consenso" debba intendersi prestata, una volta per tutte, al momento della sottoscrizione del contratto, per non frustrare lo scopo principale dell'operazione, ovvero sia quello di mantenere in essere un complesso sostanzialmente alberghiero: di questo avviso anche i primi commentatori C. SFORZA FOGLIANI – P. SCALETTARIS, *Un nuovo istituto. Il condhotel*, Piacenza, 2018, p. 10. Si rammenti che il D.P.C.M. richiede espressamente la gestione unitaria e integrata dei servizi del *condhotel* e delle camere, delle *suites* e delle unità abitative arredate destinate alla ricettività e delle unità abitative ad uso residenziale, di cui all'art. 5 D.P.C.M., per la durata specificata nel contratto di trasferimento delle unità abitative ad uso residenziale e comunque non inferiore a dieci anni dall'avvio dell'esercizio del *condhotel* (art. 4, co. 1°, lett. d). Tale requisito (minimo) decennale di durata del rapporto in forza del quale l'unità avente destinazione residenziale entra nella disponibilità del gestore del *condhotel*, pena il mutamento non consentito della destinazione urbanistica dell'immobile (art. 5 D.P.C.M.) – e salvi i casi di cessazione per forza maggiore – è giustamente avvertito da chi sottolinea come da una norma dichiaratamente privatistica sembra derivare una sanzione di natura pubblicistica: così F. BRUNETTI, *La disciplina statale del c.d. "condhotel": diretta applicabilità, disciplina regionale e profili di criticità*, in *giustamm.it*, 6, 2018, p. 7.

²¹ Che molte Regioni italiane sembrano aver colto: si veda già *I rendimenti del "condhotel" sfidano l'affitto breve*, in *ilsole24ore.com*, 29 marzo 2018, reperibile all'indirizzo https://www.ilsole24ore.com/art/casa/2018-03-28/irendimenti-condhotel-sfidano-l-affitto-breve-192557.shtml?uid=AEwitiOE&refresh_ce=1, dove vengono riportate alcune esperienze sparse sul territorio italiano. Nell'impossibilità di dare conto delle varie normative regionali di dettaglio sul *condhotel*, giova ricordare il regime particolareggiato dettato dalla l. reg. Emilia-Romagna n. 3/2019 "Disciplina per l'avvio e l'esercizio dei *condhotel* e per il recupero delle colonie" (spec. artt. 3, 6 e 8), nonché la l. reg. Friuli-Venezia Giulia n. 6/2019, la quale ha novellato la l. reg. n. 21/2016 "Disciplina delle politiche regionali nel settore turistico e dell'attrattività del territorio regionale, nonché modifiche a leggi regionali in materia di turismo e attività produttive". Più precisamente, l'art. 22, l. reg. n. 21/2016, al comma 3 *bis* pare



struttura, ad esempio, il proprietario alberghiero sembra potersi finanziare, per riqualificare l'immobile²² con la liquidità proveniente dal corrispettivo reso dai compratori²³, unitamente ad una

estendere – a differenza di quando previsto dal legislatore nazionale – l'attività di *condhotel* anche alle strutture di *nuova realizzazione* e al comma 12 *bis*, al di là di prevedere – erroneamente – il mantenimento della destinazione turistico-ricettiva dell'intera struttura, richiede una specifica convenzione, da stipulare prima o contestualmente al rilascio del titolo abilitativo di tipo edilizio nel caso di *nuove costruzioni* o trasformazioni di strutture esistenti e prima dell'eventuale frazionamento per disciplinare la gestione unitaria e la fornitura di servizi alberghieri. Prosegue la norma: «La convenzione, da trascriversi presso i pubblici registri immobiliari a cura e spese dei proprietari e di durata minima pari a dieci anni, è stipulata tra i proprietari in conformità a una convenzione-tipo approvata con deliberazione della Giunta regionale, previo parere della Commissione consiliare competente. In ogni caso l'applicazione del presente comma non può comportare la riduzione dei posti letto alberghieri preesistenti ovvero la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera, in assenza di variante allo strumento di pianificazione comunale». Al di là dell'eccessiva difficoltà pratica per l'avvio di un *condhotel*, la disciplina della Regione FVG sembra porsi in palese contrasto con le indicazioni dettate a livello nazionale (in particolare, gli artt. 5, comma 1° e 12 del D.P.C.M.), laddove si afferma che "l'applicazione del presente comma non può comportare la riduzione dei posti letto alberghieri preesistenti", rendendo, di fatto, impossibile la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti, limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative ad uso residenziale.

²² Stando all'art. 31, D.L. 12.9.2014, n. 133 e all'art. 2 D.P.C.M., l'esercizio del *condhotel* sembra essere riservato alle sole strutture turistico-ricettive già esistenti – difetta la possibilità, infatti, di accedere direttamente al mercato, principiando un'attività ricettiva svincolata dalla titolarità dominicale dell'intera costruzione – che intendono riqualificarsi, all'esito di un *intervento* edilizio dal quale venga ad esse riconosciuta una classificazione minima di tre stelle. Se venisse però interpretata in questo modo, la disposizione andrebbe, paradossalmente, a stridere con lo scopo espressamente enunciato dal legislatore all'art. 31, D.L. n. 133/2014, laddove sembra introdurre un vero e proprio obbligo di intervenire in complessi che presentano già tutti i requisiti di cui all'art. 4 D.P.C.M., eccezion fatta per gli esercizi già contrassegnati con quattro stelle o superiore. In questo senso, forse il parere del Consiglio di Stato n. 1850/2017 reso alla bozza del D.P.C.M., dal quale si evince che nell'art. 4 è riscontrabile un'indebita sovrapposizione tra "condizioni" di esercizio dell'attività e "presupposti" per l'esistenza del *condhotel*.

²³ È un po' quanto è avvenuto, specialmente in Friuli-Venezia Giulia, con gli alberghi diffusi, sorti proprio per rivitalizzare i centri storici montani, offrendo un nuovo tipo di ricettività tramite unità abitative dislocate in uno o più edifici separati, integrate con servizi centralizzati (bar, *reception*, etc.): in argomento, P. SCALETTARIS, *L'albergo diffuso*, in *Arch. loc. cond.*, 2007, p. 131 ss. e V. MORANDI, *La disciplina regionale dell'albergo diffuso*, in *Dir. tur.*, 2008, p. 18 ss. Nondimeno, pare opportuno sottolineare lo sfavore verso una progressiva edificazione massiccia, susseguitasi nel tempo per lo più nelle località costiere, la quale ha depauperato quel "paesaggio" che rischia oggi di trovare un muto eco tra le righe dell'art. 9 Cost.

legislazione tributaria di favore, la quale insiste molto sulla *tax credit*²⁴.

Dal canto loro, gli acquirenti delle singole unità immobiliari, per un verso, vanno a fruire, oltre che dell'alloggio, dei servizi aventi natura tipicamente alberghiera; per altro verso, concedendo l'abitazione al gestore nei periodi di mancato impiego, ricevono in cambio una quota (fissa o variabile) dei ricavi generati, abbattendo i costi annui di manutenzione, sino a ottenere una certa rendita immobiliare²⁵.

Il *condhotel* è allora un istituto complesso, come palesa la sua stessa denominazione²⁶, che implica la regolamentazione di importanti aspetti organizzativi, anche attraverso il contratto. Così, i due profili, strutturale e funzionale, si integrano: l'uno accede all'altro, e viceversa²⁷.

Il ruolo dell'autonomia privata è particolarmente importante nella determinazione dei poteri spettanti al proprietario della singola unità residenziale: mediante l'atto d'acquisto e soprattutto l'annesso regolamento (condominiale) della struttura, andranno disciplinati tutti gli aspetti, abitativi, ricreativi e gestionali. Sorge, anzi, la necessità di avere una regolamentazione il più possibile uniforme per tutti gli abitanti, specie per garantire all'albergatore la prosecuzione dell'esercizio ricettivo: la predeterminazione delle clausole, ad opera del promotore dell'operazione, pare indispensabile.

Logiche economiche finalizzate alla realizzazione di bisogni sempre più "personalizzati" danno vita ad un bizzarro accostamento – almeno a prima vista

²⁴ Sottolinea l'aspetto degli sgravi fiscali di solito previsti per gli operatori R. SANTAGATA, *Diritto del turismo*³, Torino, 2014, p. 252.

²⁵ L'opportunità di cedere il godimento al gestore alberghiero, laddove l'unità immobiliare non risulta utilizzata, affinché quest'ultimo la conceda a terzi, per poi dividere il ricavato con il titolare del godimento turnario, veniva già sottolineata in riferimento alla multiproprietà alberghiera: O. CALLIANO, *Le multiproprietà*, in *Trattato di diritto privato*, diretto da P. Rescigno, VII, *Proprietà*, t. 2, Torino, 1982, p. 233. Interessante altresì quanto riportato in L. CROCE – T. DALLA MASSARA, *L'opportunità dei 'condhotel' nel decreto "Sblocca Italia"*, cit., p. 3: è possibile individuare, in generale, diverse tipologie di *condhotel*, a seconda che il contratto riguardi prevalentemente il passaggio di proprietà ovvero i benefici economici e le possibilità di guadagno: «in tal senso, a titolo esemplificativo, si individuano le ipotesi di semplice vendita dell'immobile senza programma di gestione, vendita con mandato di gestione e, infine, potenziali zone grigie che si pongono nel mezzo rispetto alle due precedenti forme contrattuali, come nel caso di mandato di gestione facoltativo».

²⁶ Complessità ben sottolineata da A. DELGADO TRUYOLS, *Los condohoteles in España: una nueva forma de propiedad*, in *El Notario del siglo XXI*, 2014, n. 58, p. 162 e riconosciuta anche da C. cost., 14.1.2016, n. 1, cit.

²⁷ Così J. A. TORRES LANA, *Acerca de los condohoteles en el ordenamiento jurídico Español*, reperibile all'indirizzo http://www.ibcdtur.org.br/downloads/ed11_art04.pdf

– tra due modelli di mercato tradizionalmente considerati distanti: quello immobiliare, da un lato, e quello consumeristico, dall'altro. Infatti, non può non rilevarsi che la contrattazione immobiliare, sulla scorta del retaggio codicistico dell'uguaglianza formale dei contraenti, appare estranea alle qualifiche soggettive delle parti; l'oggetto del contratto, poi, stante la sua fissità, non sembra immediatamente apprezzabile alla stregua di un bene di consumo, come accade nel mercato mobiliare, ove gli scambi avvengono quotidianamente con maggiore frequenza e semplicità²⁸.

Il tema delle case per le vacanze, nella specola del *condhotel*, costituisce un passaggio obbligato per saggiare l'apertura della circolazione degli immobili alle logiche consumeristiche, valorizzando soprattutto le sovrapposizioni tra categorie civilistiche, proprietà e contratto su tutte. Anziché approfondire la discussione sul numero chiuso dei diritti reali ovvero la questione della tipizzazione contrattuale, preme insistere sulle modalità di negoziazione non "simmetriche" e sulla finalità di fruire delle abitazioni e dei relativi servizi, come se fossero una attività di consumo²⁹.

Acquistano rilevanza, pertanto, i meccanismi di tutela da applicare a favore di chi compera un immobile per scopi non attinenti alla propria attività imprenditoriale o professionale. Una prospettiva che mette l'interprete di fronte a un quadro complesso e disorganico.

2. La regolamentazione della proprietà condominiale.

Punto di partenza dell'indagine è dato dall'interazione esistente fra la contrattazione immobiliare e l'organizzazione del profilo dominicale. Le più recenti trasformazioni del paradigma proprietario sono dovute, in buona parte, alla determi-

nazione degli aspetti convenzionali legati ai beni stessi³⁰: basti guardare, ad esempio, al fenomeno multiproprietario.

La realtà socio-economica, dopotutto, deve fare i conti con la vetustà del Codice civile: sotto il profilo formale, il Libro dedicato alla proprietà è rimasto pressoché immutato dal 1942 ad oggi, eccezion fatta – non a caso – per la recente riforma del condominio negli edifici (in seguito all'entrata in vigore della L. n. 220/2012)³¹. Nondimeno, la disciplina delle situazioni di appartenenza subisce continui adattamenti alla realtà, non diversamente da quanto accade per le altre categorie del diritto privato³².

In un contesto si delineato, il dialogo tra autonomia contrattuale e proprietà consente di superare la logica meramente circolatoria, tipica dello scambio, muovendo verso il profilo delle modalità di godimento del bene³³. Tale aspetto assume notevole importanza laddove si rinvergono, oltre alla situazione di appartenenza del singolo, istanze di convivenza pacifica di coloro che sono in prossimità rispetto ad un certo bene³⁴. Da una visione idiosincratica della proprietà si passa ad una oggettiva, la quale, senza perdere di vista la centralità del *dominus*, si focalizza sui plurimi interessi collegati alla risorsa e soprattutto sulle tecniche contrattuali di soddisfacimento degli stessi³⁵.

³⁰ Ancorché oggi si continui a rendere omaggio al *numerus clausus* dei diritti reali, ampio margine viene riconosciuto ai privati in ordine alla conformazione del loro contenuto, circostanza questa che contribuisce a «drammatizzare» le conseguenze dell'accoglimento del suddetto principio: in questa prospettiva, C. GRANELLI, *Diritti reali tra continuazione e continuità*, in *Jus civile*, 2014, p. 314. Per una ricostruzione attuale del tema, declinato nella realtà economica odierna, F. MEZZANOTTE, *La conformazione negoziale delle situazioni di appartenenza*, Napoli, 2015, *passim*.

³¹ Sottolineava già l'ignoranza legislativa quanto al fenomeno abitativo, come emergente dal Codice civile, C. CASTRONOVO, *La contrattazione immobiliare abitativa*, in *La casa di abitazione tra normativa vigente e prospettive*, IV, *Atti del Convegno. Milano 10-12 aprile 1986*, Milano, 1987, p. 83 ss.

³² Di questo avviso A. GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, cit., p. 147.

³³ In argomento, A. NERVI, *Beni comuni e ruolo del contratto*, in *Rass. dir. civ.*, 2014, p. 190.

³⁴ La qualificazione della *vicinitas* come *mater discordiarum* è ricordata anche nella manualistica più accorta: A. TRABUCCHI, *Istituzioni di diritto civile*⁴⁴, a cura di G. Trabucchi, Padova, 2009, p. 571.

³⁵ Così M. C. CERVALE, *La proprietà «plurale»: un itinerario tra condominio e multiproprietà*, in *Rass. dir. civ.*, 2014, p. 360. Il monismo proprietario, scevro dalle funzionalizzazioni derivanti dalle differenti modalità di utilizzo delle risorse, è magistralmente raffigurato da P. BARCELLONA, *Diritto privato e processo economico*, Napoli, 1973, p. 276, nonché da L. MENGONI, *Proprietà e libertà*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 1988, p. 442, il quale ricorda proprio come la proprietà, nell'art. 42 Cost., trascorre dalla personalità alla funzionalità dell'intero sistema socio-economico.

²⁸ G. TASSONI, *La comunione in generale*, in *Trattato di Diritto civile del Consiglio Nazionale del Notariato*, diretto da P. Perlingieri, Napoli, 2013, p. 149; ma già prima E. QUADRI, *La «multiproprietà» tra logica speculativa e interessi sociali*, in *Foro it.*, 1984, V, c. 228, secondo il quale, in una prospettiva alquanto inconsueta, il giurista si troverebbe a dover individuare meccanismi di tutela del consumatore in riferimento a beni immobili, tradizionalmente estranei a qualsivoglia prospettiva consumeristica.

²⁹ Non si tratta di far venir meno la tradizionale distinzione tra realtà e personalità dei diritti, ma osservare come la contrattazione immobiliare si collochi idealmente tra la disciplina dei beni e quella delle obbligazioni e dei contratti, caratterizzandosi altresì per la molteplicità delle fonti, anche multi-livello, che ne definiscono i contorni: cfr. negli esatti termini F. MACARIO, *La vendita immobiliare nel sistema*, in *Trattato dei contratti*, diretto da V. Roppo e A. M. Benedetti, *Vendita e vendite*, I, Milano, 2014, p. 555.





Detta dimensione pluralistica della proprietà, improntata sulla dimensione sociale e non meramente individuale dell'avere, è riscontrabile, in maniera paradigmatica, nell'analisi delle collettività residenziali.

Lo schema di base sta, notoriamente, nel condominio negli edifici³⁶. L'indagine circa il suo momento costitutivo, in modo particolare, si mostra funzionale a cogliere le varie interferenze tra dominio e rapporto contrattuale. Al trasferimento operato dall'originario proprietario dell'edificio di un'autonoma unità immobiliare, possono residuare talune parti comuni, strutturalmente o funzionalmente destinate all'uso anche delle altre abitazioni³⁷. Siffatto collegamento, detto "relazione di accessoria"³⁸, trova un'elencazione meramente esemplificativa (*rectius*: una presunzione legale di comproprietà³⁹) all'interno dell'art. 1117 c.c. In altre parole, il condominio sorge *ipso iure*, a prescindere dalla volontà dei singoli abitanti.

Appurato ciò, va detto che la disposizione da ultimo richiamata assume chiara valenza dispositiva e nulla osta a che il titolo costitutivo del condominio disponga diversamente⁴⁰. Ad esempio, potrebbe essere stabilita una riserva in proprietà esclusiva di alcuni beni in capo all'originario *dominus* (cortile, terrazzo, piscina, etc.), che non diventano, in questo

modo, parti comuni al momento del frazionamento; tutto ciò, ovviamente, nell'intento di fornire una migliore gestione dell'edificio.

Preme qui sottolineare il ruolo assunto dall'autonomia privata, la quale si colloca, al pari della legge, fra le fonti di regolazione del bene⁴¹. Quando l'abitare non si riduce alla mera condivisione di spazi, ma si estende verso una più ampia dimensione sociale, «le forme codificate [del condominio] arretrano dinanzi a più articolate discipline negoziali, a veri e propri regolamenti di vita collettiva»⁴². In pratica, la determinazione volontaristica degli abitanti si interseca, inscindibilmente, con l'organizzazione proprietaria.

Posto che i singoli atti d'acquisto si mostrano, di per sé, inidonei a regolare situazioni evidentemente plurilaterali, i regolamenti di condominio, a prescindere dalle loro varie classificazioni – assembleare o contrattuale quanto alla fonte, interno o esterno considerando l'iniziativa⁴³ – rappresentano senza dubbio un modello adatto per la conformazione dei rapporti presenti nell'edificio⁴⁴.

Ponendosi nell'ottica dei grandi complessi immobiliari, importanti considerazioni discendono dall'avvicendamento del condominio *negli* edifici al condominio *degli* edifici, nel senso di un allargamento delle costruzioni orizzontalmente, anziché

³⁶ Il condominio è un istituto complesso e, per ampi versi, ancora discusso, come rammenta F. RUSCELLO, «Nuovo» condominio... e «vecchio» regolamento. *Riflessioni sulla proposta di (non) riforma del regolamento di condominio*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2012, II, p. 415. Ancora, senza pretese di completezza, A. BUCCELLI, *Abitazione e condominio*, cit., p. 150, per il quale proprietà-comunione-condominio è una sequenza dalla quale traspare un crescendo di complessità.

³⁷ Per tutti, R. CORONA, *La situazione soggettiva di condominio*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da A. Gambaro e U. Morello, III, *Condominio negli edifici e comunione*, a cura di M. Basile, Milano, 2012, p. 23. Sottolinea invece un legame più di fatto che giuridico M. DOGLIOTTI, *Comunione e condominio*, cit., p. 163, il quale preferisce parlare di un rapporto di coesistenza tra parti comuni e proprietà esclusive; ma cfr. già F. GIRINO, *Il condominio negli edifici*, in *Trattato di diritto privato*, diretto da P. Rescigno, VIII, *Proprietà*, t. 2, Torino, 1982, p. 340, nonché F. A. MARINA – G. GIACOBBE, *Condominio negli edifici*, in *Enc. dir.*, VIII, Milano, 1961, p. 823.

³⁸ La fortunata espressione, coniata dal Corona, è stata accolta anche dalla giurisprudenza: di recente, v. Cass., 27.11.2015, n. 24296, in *Giur. it.*, 2016, p. 1347, con nota di P. SCALETTARIS, *L'impianto di riscaldamento quale soggetto del condominio parziale*.

³⁹ Per tutti, M. DOGLIOTTI, *Comunione e condominio*, cit., p. 173.

⁴⁰ Tuttavia, come osserva N. IZZO, *La disciplina dettata per il condominio è compatibile con la destinazione alberghiera dell'intero edificio o complesso immobiliare*, in *Corr. giur.*, 2007, p. 1103, le clausole negoziali, ancorché "espropriative" dei diritti condominiali, non possono comprendere mai la totalità delle parti comuni dell'edificio o del complesso, in quanto o non ricomprese ovvero inscindibilmente o fisicamente legate alle proprietà esclusive.

⁴¹ Così A. DI MAJO – L. FRANCIANO, *Proprietà e autonomia contrattuale*, cit., p. 74; ma cfr. anche F. BOCCHINI, *Le vendite immobiliari*, I, *Contratto e pubblicità*, Milano, 2016, p. 26, ove si osserva come il mercato immobiliare sia attraversato da due opposte traiettorie: da un lato, vi sono crescenti limiti normativi, i quali incidono conformando l'autonomia dei privati; dall'altro lato, l'autonomia contrattuale si realizza mediante tecniche diversificate rispetto ai modelli consolidati nella tradizione codicistica. Ancora, l'A. afferma: «il diritto venduto assume la veste che l'ordinamento e i privati (abilitati dall'ordinamento) hanno specificamente conformato» (p. 21).

⁴² Così A. BUCCELLI, *Abitazione e condominio*, cit., p. 28.

⁴³ Per le varie classificazioni si rimanda a E. V. NAPOLI – G. E. NAPOLI, *Il regolamento di condominio*, in *Commentario al Codice civile Busnelli-Schlesinger*, Milano, 2011, p. 52.

⁴⁴ Per la giurisprudenza «il regolamento di condominio, quali ne siano l'origine ed il procedimento di formazione e, quindi, anche nell'ipotesi in cui abbia natura contrattuale, si configura, in relazione alla sua specifica funzione di costituire una sorta di *statuto* della collettività condominiale, come atto volto ad incidere, con un complesso di norme giuridicamente vincolanti per tutti i componenti della collettività, su un rapporto plurisoggettivo concettualmente unico ed a porsi come fonte di obblighi e diritti non tanto per la collettività come tale, quanto, soprattutto, per i singoli condomini»: Cass., 29.11.1995, n. 12342, in *Riv. giur. ed.*, 1996, I, p. 479; Cass., 30.3.1990, n. 2590, in *Riv. giur. ed.*, 1991, I, p. 27 ss. In dottrina, si parla di "legge interna che organizza la collettività condominiale" (G. BRANCA, *Comunione, Condominio negli edifici*⁶, in *Comm. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1982, p. 660); "carta fondamentale del vivere insieme" (U. VINCENZI, *Il regolamento di condominio come «carta fondamentale» del «vivere insieme»*, in *Arch. loc. cond.*, 1997, p. 25); "autodisciplina privata della vita della collettività" (A. BUCCELLI, *Abitazione e condominio*, cit., p. 200).

soltanto in linea verticale. Sebbene pacifica risulti l'applicazione della disciplina condominiale pure alle parti comuni di autonomi fabbricati (art. 1117 *bis* c.c.), è evidente la maggiore complessità delle relazioni giuridiche esistenti entro il compendio immobiliare⁴⁵. Pertanto, appare più opportuna una regolamentazione pattizia dell'uso di beni, impianti e servizi in condivisione fra le diverse costruzioni e deputati a soddisfare, specie nelle località turistiche, esigenze di svago e di *relax* (es. piscine, campi da tennis, ma anche giardini, parcheggi, etc.).

Le medesime considerazioni si attagliano bene anche all'organizzazione multiproprietaria⁴⁶: accostamento, quello fra godimento turnario e condominio, che trova conferma proprio nella nuova dizione dell'art. 1117 c.c., laddove si sottolinea la spettanza in comune di alcune parti dell'edificio anche ai proprietari delle unità immobiliari «(...) aventi diritto a godimento periodico»⁴⁷. In un contesto siffatto, si superano, normalmente, gli ordinari bisogni abitativi, tipici dell'immobile urbano, per ricollegarsi più all'attrattiva degli *standard* maggiori che la struttura è in grado di offrire per soddisfare le finalità vacanziera: la disciplina delle parti fruibili collettivamente richiede, per forza, un minuzioso intervento regolamentare⁴⁸.

Allo stesso modo, nelle ipotesi di frazionamento delle strutture ricettive, ivi compreso il *condhotel*⁴⁹,

⁴⁵ Cfr. R. VIGANÒ, *Il condominio negli edifici*, in *Trattato di diritto privato*², diretto da P. Rescigno, VIII, *Proprietà*, t. 2, Torino, 2002, p. 373, il quale parla, in proposito, di “situazioni immobiliari” ricollegate all'istituto condominiale. Trascorrono di “quasi condominio”, espressione generalizzante tesa a ricomprendere le plurime declinazioni che l'istituto assume nella realtà odierna, M. DOGLIOTTI, *Comunione e condominio*, cit., p. 454, nonché, in ultimo, G. TERZAGO, *Il condominio. Trattato teorico-pratico*⁸, a cura di A. Celeste, L. Scaliarini e P. Terzago, Milano, 2015, p. 921 ss.

⁴⁶ Secondo G. DI ROSA, *Proprietà e contratto. Saggio sulla multiproprietà*, Milano, 2002, p. 28, nota 52, l'istituto del condominio risponde ad esigenze abitative di tipo “qualitativo”, consentendo la realizzazione di una situazione di convivenza collettiva in equilibrio (formalmente) stabile, mentre la multiproprietà risponde ad esigenze abitative di tipo “quantitativo”, essendo rivolta a soddisfare la possibilità di godere di periodi di tempo, annualmente ricorrenti, del bene-casa in funzione del proprio periodo di vacanza.

⁴⁷ In dottrina, F. RUSCELLO, *Riflessioni a margine dei «contratti per le vacanze di lungo termine»*, in *Vita not.*, 2014, p. 56 ss.; ID., *La riforma del condominio tra novità e problemi irrisolti*, in *Vita not.*, 2013, p. 365-366. *Adde* R. TRIOLA, *La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, Milano, 2014, p. 32.

⁴⁸ Come osserva G. DI ROSA, *Proprietà e contratto*, cit., p. 154, nota 87, i problemi che si pongono in materia di gestione del complesso in regime di multiproprietà non sono differenti da quelli che presentano tutti i complessi residenziali, anzi, risultano ampliati, a causa del maggior numero di partecipanti dovuto al sistema di godimento turnario.

⁴⁹ Non si capisce bene perché C. SFORZA FOGLIANI – P. SCALETTARIS, *Un nuovo istituto*, cit., p. 34, ritengano le que-

oltre all'esigenza di avere una gestione accentrata degli elementi in comune si aggiunge la necessità di garantire la prosecuzione dell'attività d'impresa⁵⁰. Più precisamente, il complesso deve rientrare, nella sua interezza, nella gestione unitaria dell'albergatore, in quanto l'esercizio è aperto al pubblico: cosa che può avvenire mediante il ricorso a svariate tipologie negoziali ovvero specifiche obbligazioni contrattuali (per lo più atipiche⁵¹), tutte comunque associate all'eventuale esclusione del godimento da parte del proprietario, per un certo periodo, della singola unità immobiliare⁵².

Nell'ordinamento dei complessi immobiliari soccorrono senz'altro i regolamenti contrattuali di condominio, i quali – proprio in quanto fondati sull'autonomia negoziale⁵³ – possono restringere i poteri dei proprietari sulle parti comuni dell'edificio ovvero disporre limitazioni ai diritti dei singoli sulle abitazioni esclusive, discostandosi così dalle ordinarie previsioni contenute nell'art. 1138 c.c. (uso delle cose in comune, ripartizione spese, tutela del decoro

stioni attinenti al condominio e al *condhotel* solo contingentemente collegate: il profilo complessivamente considerato di organizzazione del complesso appare cruciale, ivi comprese le parti comuni e l'amministrazione, considerata la particolare commistione tra albergo e residenze. Non può, peraltro, escludersi altresì la compatibilità della figura del *condhotel* con la multiproprietà: così A. FINESI, *La nuova disciplina in materia di condhotel*, cit., p. 1407.

⁵⁰ Come già ricordato, si tratta di riqualificare un mercato che nel tempo ha subito un sensibile contenimento dei movimenti: sul punto, F. RUSCELLO, «*Contratti di scambio» e negozi regolamentari in Italia e in Spagna*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2014, II, p. 470. In proposito, nota J. A. TORRES LANA, *Acerca de los condohoteles en el ordinamiento jurídico Español*, cit., come l'elemento differenziale del *condhotel* rispetto al *timesharing* alberghiero non sta tanto nella dissociazione tra titolarità dell'immobile e gestione dell'impresa, in ogni caso presente, quanto nella modalità con la quale avviene il frazionamento proprietario del supporto materiale dell'operazione, nonché con riguardo alla successiva organizzazione della struttura.

⁵¹ Quanto alla pluralità di modelli utilizzabili, di recente, A. LUPOLI, *La vendita di immobili di Residenza Turistico-Alberghiera*, in F. BOCCHINI (a cura di), *Le vendite immobiliari, II, Tipologie e tutele*, Milano, 2016, p. 831 ss.

⁵² Per lo più a fronte del riconoscimento ai proprietari di una certa percentuale degli utili conseguiti attraverso l'offerta dell'alloggio a terzi: in questo senso deve essere letta la norma dell'art. 6, co. 2°, lett. d, D.P.C.M., in forza del quale tra gestore e singolo acquirente è previsto che l'unità abitativa a uso residenziale, ove non utilizzata da quest'ultimo, e con il suo consenso, possa essere adibita da parte del gestore unico a impiego alberghiero.

⁵³ Sicuramente va condivisa la tesi secondo la quale i regolamenti contrattuali di condominio non hanno carattere normativo, bensì negoziale: sul punto, R. CORONA, *Regolamento di condominio*, in *Enc. dir., Agg.*, V, Milano, 2001, p. 985 ss. Su questa linea anche parte della giurisprudenza della Cassazione: vedasi Cass., 7.6.2011, n. 12291, in *Giust. civ.*, 2012, I, p. 1303, laddove il regolamento contrattuale di condominio viene definito «un atto di produzione essenzialmente privata anche nei suoi effetti tipicamente regolamentari, incidenti, cioè, sulle sole modalità di godimento delle parti comuni dell'edificio».



dell'edificio, amministrazione). In sostanza, lo scopo perseguito è quello di rendere più stabile l'organizzazione della vita nella struttura, escludendo che la maggioranza assembleare, in futuro, possa superare quanto elaborato dal consenso⁵⁴.

Dal momento che non è facilmente perseguibile l'accordo unanime di tutti gli abitanti del complesso – dato comunque il forte disinteresse alla loro partecipazione attiva nelle questioni amministrative – la prassi quotidiana conosce la predisposizione dell'intero testo del regolamento da parte di colui il quale dà origine al frazionamento: operatore commerciale costruttore o originario proprietario che sia⁵⁵.

In modo esemplare, nel *condhotel*, il promotore dell'operazione andrà a predisporre il contenuto contrattuale, nonché regolamentare, affinché sia il medesimo per tutti: solo alcune parti, come il prezzo, potranno semmai essere negoziate individualmente. Allo stesso tempo, aumentano però le probabilità di abuso da parte del venditore, comunque un professionista, nei confronti del soggetto più debole, ossia l'acquirente: la negoziazione immobiliare sembra qui evocare gli schemi, ampiamente conosciuti, del diritto dei consumatori.

⁵⁴ Del medesimo avviso A. BUCELLI, *Abitazione e condominio*, cit., p. 26, secondo cui le regole condominiali si dimostrano insufficienti a governare gli interessi emergenti, fino a cedere il passo, in un'ottica edilizia più grande, ad altri istituti del diritto privato.

⁵⁵ Vanno rammentati però i fondati dubbi circa la possibilità di rendere opponibili i vincoli derivanti dai regolamenti condominiali in funzione di pubblicità dichiarativa, stante l'assenza di una disposizione di legge che ne preveda espressamente la trascrizione: di questo avviso G. GABRIELLI, *Regole condominiali*, in *Riv. not.*, 2006, I, p. 9 ss. Stando a un certo orientamento giurisprudenziale, anche in caso di mancata trascrizione, l'opponibilità ai terzi del regolamento è garantita dalla sua specifica accettazione al momento dell'acquisto dell'immobile o ancora dalla dichiarazione espressamente resa dal compratore di esserne a conoscenza: Cass., 3.7.2003, n. 10523, in *Rass. loc. cond.*, 2004, p. 500, con nota di M. DE TILLA, *Sul regolamento contrattuale di condominio*; Cass., 14.1.1993, n. 395, in *Giust. civ.*, 1994, I, p. 504 ss.; più di recente, Cass., 20.7.2009, n. 16832, in *Giust. civ.*, 2010, I, p. 2579. Pertanto, le clausole del regolamento contrattuale, purché enunciate in modo chiaro ed espresso, sono vincolanti per gli acquirenti delle singole unità immobiliari, indipendentemente dalla trascrizione nell'atto di acquisto, qualora si sia fatto riferimento al regolamento di condominio il quale, seppur non inserito materialmente, deve ritenersi conosciuto o accettato anche in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto. Diversamente, sembra avvicinarsi all'ipotesi di cessione del contratto – con preventivo assenso del gestore – la tesi di L. MESSA, *La responsabilità del promotore per i servizi rispetto al secondo acquirente della quota del bene in multiproprietà*, in *Giur. it.*, 1986, IV, c. 204 ss., per il quale i regolamenti generalmente prevedono che all'atto di trasferimento del diritto il cedente abbia il dovere di precisare e di far accettare espressamente all'acquirente l'obbligo di osservare tutte le pattuizioni contenute nel regolamento.

Ora, l'indagine circa la natura, reale o personale, delle limitazioni contenute nei regolamenti non si mostra, per evidenti ragioni, funzionale ad individuare dei meccanismi di tutela effettivi per gli acquirenti⁵⁶. In altri termini, la protezione dell'avente causa non si ottiene mediante la qualificazione delle situazioni giuridiche spettanti al singolo abitante, bensì attraverso l'individuazione di precisi strumenti di controllo, in concreto, della trasparenza dell'operazione contrattuale⁵⁷.

3. La valenza consumeristica dell'acquisto immobiliare.

Appurata l'esistenza di un mercato in cui la ricchezza non è rappresentata soltanto dai beni immobili, bensì dal complessivo assetto di interessi ad essi congeniale, il contratto non assume più soltanto la funzione tipica di trasferimento di diritti: in questa prospettiva, si rafforza il collegamento teleologico con la proprietà.

La questione che si pone adesso è vedere quali forme assume la contrattazione immobiliare, nel momento in cui il rapporto tra le parti tende a polarizzarsi su due estremi opposti, tenuto conto delle diverse esigenze, in concreto, perseguite.

Specialmente in periodi di forte stagnazione economica, nuove prassi contrattuali si sviluppano a partire dai modelli codicistici. Per la vendita, ad esempio, si parla di «operazioni negoziali che innestano, su una 'base' costituita da atti onerosi di trasferimento di beni, una serie di elementi ulteriori che arricchiscono il profilo causale dell'operazione,

⁵⁶ Perplessità questa che già evidenziava da E. DEL PRATO, *I regolamenti privati*, Milano, 1988, p. 124, per il quale la qualificazione di limitazioni suesperte perde rilevanza ove si ponga attenzione piuttosto al contenuto degli impegni assunti dagli acquirenti delle unità abitative. Osserva, specie in riferimento alla contrattazione asimmetrica, G. VETTORI, *Il contratto senza numeri e aggettivi. Oltre il consumatore e l'impresa debole*, in *Contr. e impr.*, 2012, p. 1204, come le vecchie categorie faticano a regolare i nuovi fenomeni contrattuali, occorrendo invece un metodo e tutele più efficienti sia sul piano dell'atto, sia su quello del rapporto.

⁵⁷ Nella prospettiva si delineata, P. PERLINGIERI, *La tutela del "contraente debole" nelle negoziazioni immobiliari. Traccia di un possibile Convegno*, in *Rass. dir. civ.*, 2000, p. 757, laddove si afferma che l'opzione tra i diversi modelli di multiproprietà non sembra essere determinata da ragioni attinenti allo statuto proprietario, bensì dalle modalità con cui è reso il servizio finale al consumatore e dall'iniziale calcolo economico per quanto riguarda il venditore; cosicché «(...) ogni qualvolta l'accento cade sulla tutela del consumatore, è utile ragionare non tanto di strutture formali ma esclusivamente di interesse concreto, di utilità che il consumatore stesso si attende dalle negoziazioni».



impedendo di esaurirne la portata entro i confini della tradizionale *causa vendendi*⁵⁸.

Nel settore indagato del turismo residenziale, l'obiettivo principale – si è visto – è quello di soddisfare bisogni ricreativi, attraverso la fruizione di particolari servizi, al di là del godimento di un alloggio. Allora, va saggiata la frammentazione dello statuto della vendita immobiliare, quanto ai diversi settori del mercato, alla natura dell'oggetto di trasferimento, alla destinazione dei beni, ma soprattutto in relazione al contesto ed alla commercializzazione degli stessi⁵⁹.

All'interno dell'ampio *genus* considerato, esiste senz'altro, ancora, un modello in cui i privati negoziano le singole clausole, dove le trattative si svolgono su un piano di astratta parità e le asimmetrie (informative) sono ridotte al minimo. Sempre più spesso però il venditore conduce l'attività di costruire o comunque trasferire immobili nell'esercizio della sua professione: egli tenderà a fare largo uso di moduli già predisposti e clausole *standard*, riducendo di molto la possibilità per l'acquirente di incidere sul contenuto del contratto⁶⁰.

L'autonomia privata, dunque, risulta profondamente limitata, non tanto in forza di una patologia (strutturale) dell'atto o (funzionale) del rapporto, bensì per la fisiologica posizione di squilibrio fra le

parti⁶¹. D'altro canto, il «nuovo diritto dei contratti»⁶² – se così si accetta di chiamarlo – ha contribuito ad accrescere l'importanza rivestita dalla qualifica dei contraenti, quale criterio per individuare la disciplina applicabile⁶³.

In realtà, giova rammentare come l'Unione Europea si sia focalizzata soprattutto sulle vendite mobiliari, molto più frequenti sotto il profilo quantitativo, lasciando in secondo piano la circolazione della ricchezza immobiliare⁶⁴. Infatti, è stato dato poco spazio all'introduzione di regole uniformi, sulla scorta della convinzione diffusa per la quale il dominio sulle cose rappresenti lo «specchio» della sovranità statale⁶⁵.

Nondimeno, si possono ricordare alcuni dati normativi, i quali sembrano avvicinare la posizione dell'acquirente di immobili, in talune situazioni, alla tutela del consumatore. Contrariamente a quanto sarebbe opportuno sperare, si tratta però di indicazioni settoriali e poco sistematiche⁶⁶.

Il principale intervento del legislatore europeo è incentrato sull'acquisto di diritti di godimento turistico di alloggi, espressione, principalmente, del fenomeno multiproprietario⁶⁷. Tenendo presente un

⁵⁸ G. D'AMICO, *La compravendita*, in *Trattato di diritto civile del Consiglio Nazionale del Notariato*, diretto da P. Perlingieri, t. I, Napoli, 2013, p. 131; A. LUMINOSO, *La vendita*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, già diretto da A. Cicu, F. Messineo e L. Mengoni, continuato da P. Schlesinger, Milano, 2014, p. 75.

⁵⁹ F. BOCCHINI, *Le vendite immobiliari*, cit., p. 3. Ancora, gli interventi legislativi possono essere raggruppati in relazione alle specifiche finalità avute di mira, alla natura dei beni oggetto di contrattazione e ai soggetti tutelati: così A. LUMINOSO, *La vendita*, cit., p. 808. Sempre L'A. citato: «Sotto il profilo degli scopi perseguiti, i provvedimenti in parola possono essere classificati a seconda che si tratti di misure volte a favorire il finanziamento per l'acquisto dell'immobile, di strumenti posti a salvaguardia del diritto (già nel patrimonio dell'interessato) all'acquisto della proprietà dell'immobile o di congegni predisposti per assicurare stabilità e sicurezza dell'acquisto (già effettuato). Dal punto di vista dei beni oggetto delle normative in discorso, possono distinguersi quelli a tutela dell'acquisto di immobili in genere, quelli a presidio di immobili ad uso abitativo e quelli a protezione dell'acquisto di immobili destinati a «prima casa» (o abitazione principale) e quelli, infine, a difesa dell'acquisto di case per vacanze. Riguardo ai soggetti beneficiari, possono raggrupparsi, da un lato, le norme a favore di qualsiasi tipo di soggetto acquirente (sia esso una persona fisica o un ente collettivo, un consumatore o un professionista), e, dall'altro, le norme dettate a beneficio unicamente di acquirenti-consumatori e/o, secondo i casi, di acquirenti-persone fisiche».

⁶⁰ Lucidamente F. MACARIO, *La struttura del contratto di vendita immobiliare*, in *Trattato dei contratti*, cit., p. 594.

⁶¹ C. CAMARDI, *Tecniche di controllo dell'autonomia contrattuale nella prospettiva del diritto europeo*, in *Eur. dir. priv.*, 2008, pp. 842-843, per la quale il consumatore è una categoria soggettiva caratterizzata da una forma di debolezza fisiologica, per l'assenza di informazioni e/o per il fatto di operare in un mercato non concorrenziale.

⁶² G. D'AMICO, *Profili del nuovo diritto dei contratti*, Milano, 2014, p. 2.

⁶³ Già agli albori del diritto dei consumatori, V. FRANCESCHELLI, *Consumer protection, teoria dell'atto di consumo e il centenario del codice del commercio*, in *Giur. comm.*, 1982, I, p. 773, segnalava come attraverso la figura del «consumatore» ritornava un principio di personalità del diritto in un sistema che aveva già conosciuto, in passato, un diverso principio, quello dell'atto di commercio, poi definitivamente abbandonato con la codificazione del 1942.

⁶⁴ Sottolinea M. BASILE, *Per un diritto europeo a protezione degli acquirenti di immobili da costruire o da ristrutturare*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2017, II, p. 78: «si continua a circoscrivere l'impegno – oltre che alla fornitura di servizi – allo scambio di prodotti standardizzati e rivolti a masse di consumatori, quindi più facilmente commerciabili, come sono i beni mobili».

⁶⁵ Una apprezzabile spiegazione si rinviene in A. JANNARELLI, *Profili generali*, cit., p. 315: «il carattere di oggettiva inamovibilità che contraddistingue i beni immobili e, dunque, l'inevitabile territorialità dei conflitti relativi al godimento dei medesimi contribuiscono ad escludere che i differenti assetti disciplinari presenti nei vari ordinamenti statuali (...) possano essere oggetto di armonizzazione a livello comunitario. Né, d'altro canto, quest'ultima si rivela necessaria ove l'accesso ai beni immobili lo si affronti nella prospettiva del mercato».

⁶⁶ Per una sintetica carrellata delle novità più significative avvenute negli ultimi vent'anni in tema di vendita immobiliare v. G. D'AMICO, *La vendita immobiliare (un ventennio di interventi normativi)*, in *Contr.*, 2017, p. 87.

⁶⁷ Si osserva in G. SMORTO, *La multiproprietà e la tutela dei consumatori: il recepimento della direttiva 94/47/CE*, in *Eur.*



bene strettamente collegato ai servizi dei quali si va a fruire durante le vacanze, si è assistito all'introduzione di tutta una serie di tutele, mai viste in precedenza nel settore immobiliare. Uno sviluppo del *trend* normativo richiamato – seppur di origine squisitamente nazionale⁶⁸, ma in linea con principi di fonte eurounitaria – è rinvenibile altresì nella legislazione in materia di immobili da costruire (d.lgs. 20.6.2005, n. 122)⁶⁹. Infine, non va dimenticata la recente disciplina di conio europeo in tema di contratti di credito al consumatore per l'acquisto, la costruzione o il rinnovamento di immobili destinati a fini residenziali, alla quale è stata data attuazione nel nostro ordinamento nell'ambito del Testo Unico Bancario⁷⁰. In tutti questi casi, tra loro molto diversi, il tratto comune può essere intravisto nella maggiore caratterizzazione dell'interesse sotteso all'acquisto di immobili, per finalità personali, qua-

lificabile, appunto, alla stregua di un'operazione di consumo.

Similmente, ed esemplificando, la necessità di soddisfare un bisogno personale all'interno di un certo settore di mercato sembra rinvenirsi anche nelle ipotesi di frazionamento delle strutture ricettive e, più di recente, nel caso del *condhotel*: la necessità è quella di godere di un alloggio, comprensivo però di alcuni servizi essenziali, di natura ricreativa. Così, nel contesto di crisi economica, dal quale la previsione normativa del condominio alberghiero trae origine, si accentuano proprio le asimmetrie strutturali tipiche dei “prodotti-vacanza”, mentre si affiancano le asimmetrie contingenti, legate, ad esempio, alle risorse finanziarie. L'esigenza di trasparenza dell'operazione economica posta in essere rappresenta senza dubbio la chiave di lettura più utile nel campo del turismo residenziale⁷¹.

4. Il godimento dell'alloggio quale atto di consumo.

Saggiata la possibile valenza consumeristica della vendita immobiliare nell'ambito turistico, soprattutto quando ci si allontana dallo schema del normale acquisto di una “seconda casa”, occorre adesso soffermarsi sulla disciplina europea che per la prima volta ha sottolineato lo squilibrio esistente tra compratore e venditore nel settore esaminato: essa trae origine proprio dal turismo residenziale, in particolare modo dalla multiproprietà.

Il carattere peculiare del fenomeno multiproprietario è stato individuato, da sempre, nel godimento di un alloggio limitato ad un determinato periodo ricorrente⁷², una volta preso atto che l'istituto domi-

dir. priv., 1999, p. 296, come raramente la dottrina, prima dell'intervento del legislatore comunitario con la direttiva n. 1994/47/CE, si fosse occupata del profilo attinente alla tutela dell'acquirente-consumatore, essendo stata l'attenzione rivolta principalmente all'inquadramento sistematico del nuovo fenomeno emergente, alla qualificazione della posizione giuridica facente capo al multiproprietario nei termini di diritto reale o personale, alla riconduzione o no della nuova prassi commerciale all'interno delle fattispecie già note presenti nell'ordinamento giuridico.

⁶⁸ Si può rammentare, inoltre, la novella, operata dal D.L. 28.2.1997, n. 30, in materia di trascrivibilità del contratto preliminare avente ad oggetto un bene immobile, intervento che si è concretato con l'introduzione dell'art. 2645 *bis* c.c.

⁶⁹ A. LUMINOSO, *La vendita*, cit., pp. 803-804, non manca di osservare come la tutela dell'acquirente avrebbe potuto essere di qualità più elevata e l'area degli acquisti protetti più estesa. In generale, sulla tutela degli immobili da costruire E. CALICE, *Vendita di immobili da costruire*, in *Dig. disc. priv., Sez. civ., Agg.*, III, 2, Torino, 2007, p. 1269 ss.; M. LOBUONO – F. P. LOPS – F. MACARIO, *Tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire*. Atti dell'incontro di studi. Lucera, 18-19 novembre 2005, Milano, 2008; L. MEZZASOMA, *Il «consumatore» acquirente di immobili da costruire fra diritto al risparmio e diritto all'abitazione*, Napoli, 2008; R. TRIOLA, *La vendita degli immobili da costruire*, in *Trattato di diritto immobiliare*, diretto da G. Visintini, I, *I beni e la proprietà*, t. 2, Padova, 2013, p. 825 ss.

⁷⁰ Stando a F. BOCCHINI, *Le vendite immobiliari*, cit., p. 4, l'acquirente di un immobile sconta una doppia debolezza: verso il venditore-costruttore al momento della conclusione del contratto, e nei riguardi dell'istituto di credito in forza del mutuo finalizzato all'acquisto del bene. Diversamente, F. MACARIO, *La struttura del contratto di vendita immobiliare*, cit., p. 592, individua i due motivi di debolezza nella complessità dell'operazione negoziale (vendita e mutuo) e nella specificità degli interessi di cui l'acquirente è portatore, i quali si stagliano sullo sfondo di uno sforzo economico consistente. Quanto all'attuazione nell'ordinamento italiano della Direttiva 2014/17/UE in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali si veda a S. BELLETTATO, *Obblighi informativi del finanziatore e misure di tutela del consumatore: la disciplina attuativa della Direttiva n. 2014/17/UE*, in *Studium iuris*, 2017, p. 292 ss.

⁷¹ G. CIRILLI, *Cessione di unità facenti parte di residenze turistico-alberghiere ed eventuali vincoli alla loro libera circolazione*, in *Not.*, 2008, p. 706 rammenta che un generale dovere di informazione sia necessario per l'acquirente, parte debole della trattativa, dal momento che egli dev'essere ben conscio circa le limitazioni e i vincoli esistenti sulla proprietà oggetto della vendita. Dello stesso avviso anche I. G. CABRERA, *La protección del inversor como consumidor en el contrato de condohotel*, in *La protección de los consumidores en tiempos de cambio. Ponencias y comunicaciones del XIII Congreso de la Asociación Sainz de Andino*, a cura di L. M. Miranda Serrano, J. Pagador Lopez, M. Pino Abad, Iustel, 2015, p. 416. Non mancano di notare L. CROCE – T. DALLA MASSARA, *L'opportunità dei 'condhotel' nel decreto "Sblocca Italia"*, cit., p. 4, come negli U.S.A. si sia nel tempo progressivamente fatto leva sulle informazioni e sulla trasparenza dell'operazione commerciale, sovente fonte di abusi, valorizzando così l'aspetto proprietario piuttosto che quello di investimento.

⁷² Utilizza la dizione “diritto di godimento turnario” anziché “multiproprietà”, dal momento che quest'ultima espressione abbraccia ipotesi diverse che non possono essere ricondotte ad una categoria unitaria, N. PARODI, *Multiproprietà*, cit., p. 449,



nicale può essere scomposto, per il tramite della volontà contrattuale, sotto il profilo temporale⁷³.

Anche se fino a tempi recenti l'attenzione della scienza giuridica si è focalizzata sulla qualificazione del diritto del singolo titolare, oggi è accresciuta, da un lato, la consapevolezza della maggiore esposizione al rischio dell'acquirente; dall'altro lato, si assiste, come più volte ricordato, ad un graduale passaggio della contrattazione immobiliare dall'area dei beni a quella dei servizi⁷⁴.

La scelta del legislatore europeo è stata, dunque, quella di disciplinare non tanto la fattispecie "multiproprietà"⁷⁵, quanto vere e proprie operazioni eco-

nota 1. Efficace pure la formula "multigodimento turnario", usata da E. CATERINI, *Proprietà*, in *Trattato di diritto civile del Consiglio Nazionale del Notariato*, diretto da P. Perlingieri, Napoli, 2005, p. 273. In sostanza, le modalità di turnazione non afferiscono alla durata del diritto, bensì all'esercizio del godimento del diritto stesso da parte del titolare: lo sottolinea, anche di recente, C. M. BIANCA, *Diritto civile*, VI, *La proprietà*², Milano, 2017, p. 111.

⁷³ Non si tratta allora di discutere del decorso del tempo, quale fatto naturale produttivo di effetti giuridici alle condizioni stabilite dalla legge, ma della possibilità che il tempo venga utilizzato per indicare la misura dell'oggetto del diritto del multiproprietario, diventando una modalità di conformazione della situazione giuridica individuale: così G. DI ROSA, *Proprietà e contratto*, cit., p. 93. Ancora, F. MARINELLI, *Miti e riti della proprietà*, in *Rass. dir. civ.*, 2008, p. 380, per il quale i vari utilizzatori dell'unità immobiliare possiedono tutte le caratteristiche del proprietario in senso classico, con il solo limite della temporaneità.

⁷⁴ In argomento, C. MAZZÙ, *Il diritto civile all'alba del terzo millennio*, II, *Diritti reali-Pubblicità immobiliare*, Torino, 2011, p. 117, per cui la peculiarità e l'attualità del fenomeno multiproprietario si basano sulla constatazione dell'accresciuta forza attrattiva dell'area dominicale in quella dei servizi e, in generale, dell'atto di consumo. Cfr. ancora D. POLETTI, *L'accesso alla proprietà abitativa al tempo della crisi*, cit., p. 251ss., ove alla prospettiva dei diritti immobiliari si sostituisce, con forza a tratti dirompente, specie nei periodi di forti scosse economiche, la disciplina dei contratti, determinando un passaggio dalla logica del prodotto a quella del servizio, che già da tempo aveva interessato la circolazione della ricchezza mobiliare.

⁷⁵ L'opinione nettamente maggioritaria è nel senso di considerare l'introduzione esclusiva di forme di protezione dell'acquirente-consumatore irrilevante per la legittimità dei singoli tipi contrattuali utilizzati, i quali andranno scandagliati mediante il ricorso alle norme e ai principi generali dell'ordinamento, sicché lo schema multiproprietario può assumere le vesti di diversi contratti tipici o atipici: di questo avviso A. BULGARELLI, *Contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili: note in tema di tutela dell'acquirente*, in *Riv. not.*, 2000, I, p. 536; G. DE NOVA, *Multiproprietà e disciplina dei contratti*, in *Riv. dir. priv.*, 1999, p. 5; più di recente, F. RUSCELLO, *Riflessioni a margine dei «contratti per le vacanze di lungo termine»*, cit., p. 52, nota 15; A. FINESSI, *La nuova disciplina del contratto di multiproprietà*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2012, p. 509, ove si evince che la mancata caratterizzazione del diritto di godimento turnario, in particolar modo, osta alla tipizzazione legale del contratto di multiproprietà. Ancora, si è sostenuto in dottrina che la multiproprietà non rappresenta un diritto soggettivo uni-

nomiche, anche complesse, accomunate dall'elemento comune del godimento turnario di un bene. In altre parole, non si fa riferimento a categorie in senso tecnico-giuridico, bensì viene delineato, in termini oggettivi – nonché soggettivi – il campo di applicazione delle tutele, al fine di ricomprendere, sotto l'ombrello protettivo, prassi contrattuali tra loro molto diverse, le quali importino però gli effetti indicati.

L'aver disciplinato determinate aree del mercato mira a correggerne e prevenirne possibili distorsioni o disfunzioni, i cui effetti negativi ricadrebbero sul benessere collettivo degli utenti finali, coloro cioè che intendono soddisfare i propri fabbisogni personali. D'altronde, il rapporto dialettico tra libertà e autorità, tipico del *consumerism*, non fa che rendere evidente lo stretto collegamento esistente fra regolamentazione degli interessi e regolazione del mercato⁷⁶. Eppure, non si può negare come la cifra economica dell'Unione europea si muova di pari passo con un'enorme apertura verso la frontiera dei diritti fondamentali, i quali rafforzano la centralità della persona, anziché del mero soggetto di mercato⁷⁷.

tario e definito, ma una specifica causa contrattuale, di "multiuso a tempo ripartito" dei beni immobili: così S. MAZZAMUTO, *Il contratto di diritto europeo*², 2015, p. 499, il quale compie un parallelo con la causa della vendita di beni di consumo; ma già prima ID., *La multiproprietà*, in *Manuale di diritto privato europeo*, a cura di C. Castronovo – S. Mazzamuto, II, *Proprietà, obbligazioni, contratti*, Milano, 2007, p. 75; adde A. LUMINOSO, *La vendita*, cit., p. 734. Infine, cogliendo gli elementi comuni ai diritti reali e personali di godimento, si è concluso per l'esistenza di una pluralità di tipi multiproprietari, fondanti un unitario diritto di godimento turnario, inquadrabile tra le situazioni giuridiche di godimento (ma non esclude però l'utilità di compiere ulteriori classificazioni e distinzioni): di questo avviso M. TRIMARCHI, *La multiproprietà*, in *Trattato di diritto privato*, diretto da M. Bessone, in *Il diritto privato dell'Unione europea*², a cura di A. Tizzano, XXVI, t. 1, Torino, 2006, p. 291. Adde G. GALASSO, *I diritti di godimento tra legge e contratto*, Milano, 2013, p. 62, laddove viene enfatizzato l'elemento del servizio funzionale al godimento, ossia la prestazione alloggiativa.

⁷⁶ Esemplare è C. CAMARDI, *La protezione dei consumatori tra diritto civile e regolazione del mercato. A proposito dei recenti interventi sul Codice del consumo*, in *Jus civile*, 2013, p. 313: «(...) non si può sfuggire alla constatazione per la quale il diritto del mercato contiene disposizioni funzionali alla protezione dei consumatori, e viceversa il diritto dei consumi rientra nel più eterogeneo gruppo di disposizioni funzionali all'operare del mercato, a motivo dell'indubitabile funzionalità in tal senso della garanzia della libertà di scelta del consumatore».

⁷⁷ Di questo avviso A. GENTILI, *Contratti del consumatore e diritto comune dei contratti*, in *Riv. dir. civ.*, 2016, p. 1497, secondo il quale all'originario disegno economico della politica dell'efficienza europea si va sviluppando una politica sociale della giustizia contrattuale, orientata ai diritti fondamentali anche non economici. Ancora, M. ASTONE, *Rimedi e contratti del consumatore nella prospettiva del diritto privato europeo*, in *Eur. dir. priv.*, 2014, p. 16 ss., ove si sottolinea come il diritto europeo richieda un'autonomia contrattuale efficiente, in grado di garantire l'equilibrio del mercato mediante un adeguato con-



Dopotutto, l'atto di consumo rappresenta il momento più intimo della realizzazione dei valori della persona⁷⁸.

In tale prospettiva euristica deve essere analizzato l'acquisto di un'abitazione, quando accompagnato dalla fruizione dei servizi che gli odierni complessi immobiliari siano in grado di offrire, al fine di soddisfare interessi residenziali non permanenti⁷⁹. Del resto, l'uso del termine "alloggio" vuole evidenziare, anche semanticamente, lo stretto legame intercorrente con l'indubbia attrattività dell'industria ricettiva, volta a remunerare esigenze vacanziere⁸⁰.

Posto che la (nuova) definizione di "contratto di multiproprietà" (art. 69 c. cons.) presenta una fattispecie volutamente coniugata nei minimi termini, sì da ricomprendere al suo interno la varietà di schemi contrattuali che realizzano l'operazione in essa indicata, è naturale chiedersi se essa possa abbracciare anche il modello del *condhotel*⁸¹.

Certo, nell'alveo della multiproprietà tradizionale la situazione giuridica, scaturente dal titolo, nasce già limitata per un periodo di tempo predefinito, ciclicamente ricorrente, mentre nel condominio alberghiero l'acquirente dell'unità residenziale ne è senza dubbio proprietario "pieno ed esclusivo". In quest'ultimo caso, però, molto spesso egli acconsente, già al momento della stipula del contratto, a limitare il godimento del suo bene ad un intervallo di giorni all'anno (non necessariamente calendarizzati), attribuendo al gestore l'uso nel restante periodo. Dal momento che non sarebbe corretto discorrere di utilizzo diretto e indiretto dell'unità immobiliare quali elementi causali distinti, l'intera opera-

temperamento sia degli interessi economici delle parti, sia delle libertà economiche con i diritti fondamentali.

⁷⁸ P. PERLINGIERI, *La tutela del consumatore tra normative di settore e codice del consumo, in Il diritto dei consumi. Realtà e prospettive*, a cura di G. Cavazzoni, L. Di Nella, L. Mezzasoma, V. Rizzo, Napoli, 2008, p. 19; C. MAZZÙ, *Il diritto civile all'alba del terzo millennio*, cit., p. 118. Più di recente, A. BARBA, *Consumo e sviluppo della persona*, Torino, 2017, *passim*.

⁷⁹ Sul punto, P. PERLINGIERI, *La tutela del "contraente debole" nelle negoziazioni immobiliari*, cit., p. 757, per il quale «è utile ragionare non tanto di strutture formali ma esclusivamente di interesse concreto, di utilità che il consumatore stesso si attende dalle negoziazioni».

⁸⁰ F. RUSCELLO, *Riflessioni a margine dei «contratti per le vacanze di lungo termine»*, cit., p. 54, nota 22. Considerazioni analoghe si rinvengono anche in C. MAZZÙ, *Il diritto civile all'alba del terzo millennio*, cit., p. 115, ove si afferma che «l'istituto della multiproprietà si va pluralizzando ed assume molteplicità di sembianze con l'implicazione di regimi diversi in relazione all'oggetto del contratto: dalla multiproprietà alle multiproprietà».

⁸¹ Per P. A. MUNAR BERNAT, *Aproximacion a la figura del condohotel*, cit., p. 331, la formula del *condhotel* potrebbe essere utilizzata, infatti, per eludere la normativa posta a presidio dei consumatori.

zione deve essere valutata in maniera unitaria: logicamente, la preventiva determinazione del numero di notti nelle quali l'abitazione può essere occupata da parte dell'acquirente non fa che accorciare le distanze con il più generale fenomeno del godimento turnario di alloggi⁸².

Tutto ciò sembra confermato, appunto, dal dato testuale dell'art. 69 c. cons., nello specifico riferimento ad «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». Anche se la norma non eccelle per chiarezza, può osservarsi che l'espressione "più di un periodo di occupazione" deve essere letta assieme alla locuzione "durata superiore a un anno", sicché il diritto di "godimento dell'alloggio per la notte" non fa altro che assumere il significato di "turno"⁸³. Appare evidente, pertanto, come il lemma "multiproprietà" venga utilizzato in senso atecnico,

⁸² Già P. A. MUNAR BERNAT, *Aproximacion a la figura del condohotel*, cit., p. 330, giungeva, tenuto conto dell'identità di *ratio* di fruire di un alloggio per finalità di svago (nell'un caso con il beneficio di ritorno economico), a sostenere l'estensione della disciplina spagnola sulla multiproprietà (*Ley n. 42/1998 de derechos de provechamiento por turnos*) anche ai *condohoteles*. La tesi prospettata trova conferma, poi, nel successivo scritto dell'A., intitolato *Estudio sobre la Directiva 2008/122/CE, de 14 de enero de 2009, relativa a la proteccion de los consumidores en los contratos de aprovechamiento por turnos de bienes de uso turistico, adquisicion de productos vacacionales de larga duracion, de reventa e intercambio*, 2009, reperibile all'indirizzo http://www.indret.com/pdf/685_es.pdf, p. 14.

⁸³ Cfr. A. FINESSI, *Contratti su multiproprietà*, in *Trattato dei contratti*, diretto da V. Roppo, IV, *Opere e servizi* – 2, Milano, 2014, p. 566, per la quale il consumatore deve acquistare il diritto di pernottare almeno due notti, non consecutive, nell'arco di un anno; v. anche V. BUSI, *La multiproprietà*, in *Trattato di diritto immobiliare*, diretto da G. Visintini, I, *I beni e la proprietà*, t. 2, Padova, 2013, p. 918, laddove si ritiene sufficiente l'esistenza di un contratto di almeno un anno, il quale preveda almeno due periodi di occupazione di qualsivoglia durata, anche di una sola notte ciascuno. È bene notare la scarsa cura adoperata dal legislatore nazionale nella formulazione dell'art. 69 cod. cons., il quale si è semplicemente limitato a recepire la versione francese della Direttiva n. 2008/122/CE che, al pari di quella italiana, fa riferimento al contratto della durata superiore ad un anno per il quale «un consommateur acquiert, à titre onéreux, le droit d'utiliser un ou plusieurs hébergements pour la nuit pour plus d'un séjour». Eppure, la formula tradotta della corrispondente versione inglese della Direttiva parla di «a contract of a duration of more than one year under which a consumer, for consideration, acquires the right to use one or more overnight accommodation for more than one period of occupation». Deve perciò concludersi, analizzando il testo inglese, che il "pernottamento" (trad. di *overnight*) vada riferito non al periodo di occupazione, bensì all'alloggio: il senso è allora quello di un "turno", periodo non quantificato con precisione, comprendente una notte all'anno nell'arco temporale di almeno due anni. In argomento, v. altresì G. TASSONI, *La comunione*, cit., p. 159; ancora, C. ALVISI, *Il diritto del turismo del mercato turistico*, Torino, 2015, p. 88.

per indicare tutte le forme di godimento turnario, a vario titolo, di beni destinati a fungere da ricovero per la notte, in maniera ripetuta nel tempo⁸⁴.

Sotto il profilo soggettivo, è pacifico invece che il gestore alberghiero o meglio l'impresa turistica riveste la qualità di professionista, in base al richiamo effettuato dalla definizione di "operatore" (ancora, art. 69 c. cons.). Quanto all'acquirente dell'unità in regime di *condhotel*, alcune perplessità potrebbero semmai sorgere dal fatto che l'alloggio viene utilizzato direttamente nel periodo di ferie o di vacanza, ma per il tempo restante è concesso al gestore alberghiero, in modo da ricavare una certa rendita, collegata all'offerta agli avventori occasionali. Ad ogni modo, va chiarito che le persone fisiche acquistano l'alloggio avendo in mente un profilo meramente conservativo: ciò che vogliono è assicurarsi la disponibilità del bene, inclusi i servizi, con l'eventuale possibilità di ottenere un ritorno economico, in termini di compensazione delle spese e dei costi annui di gestione⁸⁵. In pratica, manca una vera e propria partecipazione diretta dell'acquirente all'attività lucrativa, portata avanti dall'impresa turistica⁸⁶.

5. I rimedi esperibili dal "consumatore immobiliare".

⁸⁴ A. FINESSI, *Contratti su multiproprietà*, cit., p. 553.

⁸⁵ Cfr. da ultimo I. G. CABRERA, *La protección del inversor como consumidor en el contrato de condohotel*, cit., p. 415, per la quale si tratterebbe sempre di un "consumidor", anche quando l'acquirente assuma la veste di "usuario" o "inversor". Non mancano di osservare L. CROCE – T. DALLA MASSARA, *L'opportunità dei 'condhotel' nel decreto "Sblocca Italia"*, cit., p. 8, come solamente l'analisi della causa concreta del negozio è in grado di sciogliere ogni dubbio circa la presenza di un contratto di trasferimento piuttosto che di investimento vero e proprio.

⁸⁶ Pare opportuno ricordare come, sotto il profilo lessicale, il termine "investimento", attraverso il quale non deve essere pubblicizzata la multiproprietà, individuato nell'art. 70, co. 3°, cod. cons., può verosimilmente riferirsi all'impiego di denaro in attività potenzialmente capaci di restituire benefici nel corso del tempo, siano esse collegate a beni immobili ovvero a strumenti finanziari. Anzi, nella multiproprietà l'ingente esborso iniziale effettuato dal consumatore è rivolto proprio al futuro, dato che solamente col passare del tempo potrà godere dei benefici correlati all'utilizzazione dell'alloggio: il beneficio atteso, infatti, è in qualche modo condizionato dalla gestione che terzi soggetti, quali le società di gestione, faranno del complesso (ad esempio, manutenzione della struttura, organizzazione dei servizi disponibili, etc.). In questa prospettiva, il divieto di pubblicizzare l'acquisto di una multiproprietà – e perciò anche il *condhotel* – come investimento vuole evitare ogni tipo di suggestione al riguardo, considerata l'elevata incertezza del fiorire dell'operazione contrattuale, legata a profili ben diversi dall'aleatorietà: di questo avviso M. LASCIANFARI, *Sub Art. 70*, in *Codice del consumo*⁴, a cura di V. Cuffaro, Milano, 2015, p. 628.

La soluzione volta ad includere anche gli acquirenti di un'unità residenziale, situata nel complesso alberghiero, all'interno della disciplina consumeristica dettata per la tutela del c.d. "multiproprietario", non solo appare pienamente rispondente all'intero impianto sistematico, ma persegue anche la logica del legislatore europeo, orientata verso la massima estensione delle tutele.

Ora, la protezione accordata al titolare di un diritto di godimento turnario ruota attorno al principio fondamentale della trasparenza: questo principio rappresenta il fondamento di molte regole di dettaglio, nelle quali sono declinate le indicazioni generali relative all'informazione che l'operatore deve inderogabilmente fornire alla controparte non professionale.

In estrema sintesi, il venditore deve chiaramente rendere, in un periodo antecedente alla conclusione del contratto, informazioni quanto agli aspetti essenziali dello stesso, attraverso specifiche modalità di trasmissione ("formulari" o documenti informativi)⁸⁷. Tali elementi permeano altresì il substrato del contratto, per il quale è prevista la forma scritta *ad substantiam*. Sempre nell'ottica di una maggiore ponderazione dell'affare, è concesso all'acquirente un periodo (di ripensamento) per l'esercizio del diritto di recesso, di regola, entro quattordici giorni dal ricevimento della notizia circa l'esistenza dello stesso⁸⁸. In sostanza, tra informazione e trasparenza sussiste, indubbiamente, un rapporto di mezzo a fine⁸⁹.

Preme sottolineare come questa linea trovi conferma anche nel D.P.C.M. che regola la formula del *condhotel*, ove viene richiesta un'informazione contrattuale minima, ancorata al contratto mediante il quale viene trasferita la proprietà dell'unità immobiliare sita all'interno della struttura ricettiva (art. 6⁹⁰).

⁸⁷ Solo per fare un esempio, non è esclusa l'applicazione della disciplina prevista in merito alle pratiche commerciali scorrette (art. 18 ss. c. cons.).

⁸⁸ L'eccesso di tutela che si riscontra nella fase precontrattuale è però del tutto assente nel momento in cui l'acquirente diventa multiproprietario: V. ZENO-ZENCOVICH, *Nel nuovo regime della multiproprietà una tutela debole per il consumatore*, in *Guida al dir.*, 1998, n. 47, p. 10. Ancora, per R. EGIDI, *La tutela del consumatore consumatore-acquirente nei contratti di multiproprietà*, in *Il diritto dei consumi. Realtà e prospettive*, a cura di G. Cavazzoni, L. Di Nella, L. Mezzasoma, V. Rizzo, Napoli, 2008, p. 318, manca una disciplina puntuale e rigorosa in grado di offrire una tutela efficace in caso di inadempimento dell'operatore per quanto concerne i servizi correlati alla multiproprietà.

⁸⁹ R. SENIGAGLIA, *Accesso alle informazioni. Profili della conoscenza nel diritto dei contratti*, Padova, 2007, p. 113.

⁹⁰ Una norma che non brilla sicuramente per chiarezza, recante, peraltro, norme di natura strettamente contrattualistica seppur all'interno di un testo regolamentare. Ad ogni modo, la loro violazione sembra rilevare, oltre che sotto l'aspetto contrattuale (A. FINESSI, *La nuova disciplina in materia di condhotel*, cit., p.



Più precisamente, si fa riferimento, per un verso, alla necessaria indicazione dei requisiti necessari per la prosecuzione dell'attività ricettiva (art. 4); sull'altro versante, vengono indicate alcune prescrizioni di forma-contenuto, sintetizzabili nelle precise informazioni circa l'oggetto del contratto e della struttura ricettiva (compresi i beni e servizi comuni); dei costi, delle spese e delle tasse annuali; del fatto che l'unità residenziale, quando non utilizzata, sia affidata all'albergatore per l'offerta ai terzi; infine, della sorte dell'abitazione al venir meno, a qualunque titolo, dell'esercizio imprenditoriale del gestore e dell'eventuale subentro del proprietario alberghiero⁹¹.

D'altro canto, ciò non deve stupire se si tiene conto di quanto già più volte messo in luce, cioè come le tecniche di circolazione degli immobili abbiano, nel tempo, subito una forte standardizzazione, a causa dello sviluppo di un'economia sempre più incentrata sull'abitazione come bene di massa⁹². Nel turismo residenziale, in modo particolare, la negoziazione sembra costituire una sorta di "pacchetto-vacanza" preconfezionato, al fine di realizzare un bisogno personale dell'acquirente, nel contempo, abitativo e ricreativo.

In definitiva, il modello del *condhotel* rappresenta un interessante angolo di visuale: in esso si rinviene, in maniera paradigmatica, l'indistricabile intreccio tra le norme di legge che regolano l'appartenenza, come il condominio negli edifici; il mezzo per eccellenza rivolto alla circolazione dei beni immobili, ossia il contratto di vendita; le regole di matrice consumeristica dirette a riequilibrare l'asimmetria esistente tra chi acquista un immobile per la realizzazione di scopi di natura non patrimoniale, in contrapposizione alla professionalità dell'operatore⁹³.

1409), anche sul frangente del mancato rispetto delle condizioni previste per l'esercizio del *condhotel*, cui si rimanda al già citato art. 5 D.P.C.M. per le infauste conseguenze.

⁹¹ La non coincidenza delle figure da ultimo menzionate è ben nota nel settore dell'industria alberghiera, dove il gestore può non avere la titolarità dominicale sull'immobile rivolto alla ricettività degli ospiti.

⁹² In generale, è la casa stessa che viene vista come un bene di consumo e, all'interno di questi, come quello più costoso: di questo avviso, G. TATARANO, *Accesso al bene 'casa' e tutela privatistica*, in *Tecniche giuridiche e sviluppo della persona umana*, a cura di N. Lipari, Bari, 1974, p. 407. Per M. C. PAGLIETTI, *Le clausole vessatorie nei contratti di compravendita di abitazioni e la figura del 'consumatore immobiliare'*, in *Riv. giur. sarda*, 2008, II, p. 260, l'atto di consumo non può essere ridotto alle cose consumabili, ma va riferito necessariamente anche ai beni durevoli: il tratto comune è l'acquisto per scopi non professionali.

⁹³ Ciò impone la necessità di procedere verso un contemperamento delle regole del Codice civile dedicate al contratto(i) con la normativa posta a presidio del consumatore. Sul punto, M. GORGONI, *Regole generali e regole speciali nella disciplina*

Il momento tipico dell'indagine può essere riassunto nell'inadeguatezza circa l'applicazione del regime condominiale e della vendita codicistica *tout court* al grande compendio immobiliare: ciò si evince non tanto dai singoli atti d'acquisto, quanto piuttosto dal regolamento (contrattuale) della struttura, predisposto dal promotore dell'operazione di frazionamento in quanto fisiologicamente rivolto alla migliore disciplina del complesso⁹⁴. Certo, l'attività di chi predispose il testo del regolamento è per lo più funzionale ad una migliore tenuta della collettività abitativa, specie quando il venditore – come il gestore nel *condhotel* – rimanga presente all'interno della struttura, assumendo le vesti di amministratore. Tuttavia, l'uniformità della disciplina garantita attraverso l'unilaterale elaborazione del regolamento può fungere da presupposto per occasioni di abuso del potere contrattuale⁹⁵.

In questa prospettiva, il sistema della tutela del consumatore sintetizza altresì quella che è stata definita una «nuova frontiera di indagine giuridica» in ambito condominiale, alla quale poca attenzione è stata finora rivolta dalla dottrina e dalla giurisprudenza⁹⁶. A differenza di quanto osservato in tema di

del contratto, Torino, 2005, p. 73, per la quale la presunta inmodificabilità delle abituali categorie concettuali o il trascorrere dalla dogmatica al dogmatismo possono giustificare la difesa del modello codicistico, fondato sulle categorie generali, contro presunte espropriazioni, razionalizzanti ed aggregatrici, tipiche della legislazione speciale e del diritto europeo. Secondo l'A. da ultimo richiamata, l'ostacolo più impegnativo (o il traguardo più ambizioso), il quale comproverebbe l'esistenza di un sistema integrato e complesso, è rappresentato dalla ricerca di un terreno comune tra normativa generale e quella settoriale, posto che il "contraente debole" trova il suo fulcro nella disciplina codicistica e si arricchisce attraverso la legislazione speciale (p. 253).

⁹⁴ Per P. PRADA ALVAREZ BUYLLA, *La inscripción en el registro de la propiedad de los hoteles en condominio*, in *Turismo residencial. Aspectos económicos y jurídicos*, edit by P. A. Murnar Bernat, Madrid, 2010, p. 349, lo *Estatuto de Propiedad horizontal* rappresenta, per l'appunto, lo strumento perfetto per la costruzione del regime giuridico del *condhotel*, coniugando la regolamentazione della vita condominiale con la specialità propria dell'industria alberghiera.

⁹⁵ E. MARMOCCHI, *Condizioni generali nella vendita di edifici in condominio*, cit., p. 374, il quale già segnalava l'inadeguatezza del controllo formale di cui agli artt. 1341-1342 cod. civ. (spec. p. 405); ma cfr. anche C. BELLI, *Le clausole vessatorie nel regolamento "contrattuale" di condominio*, in *Contr.*, 2012, p. 189: «è pur vero che nel nostro ordinamento la possibilità di una diversa disciplina, posta in essere in via convenzionale, è consentita in ragione dell'idea che i contraenti sappiano valutare meglio di chiunque altro i propri interessi e che una disciplina derogatoria delle norme codicistiche possa meglio conformarsi alle particolarità dell'affare che intendono conseguire. Tale assunto, però, confligge con il fenomeno delle clausole elaborate unilateralmente che sono funzionali soltanto all'interesse del predisponente e che sono espressione della forza imprenditoriale e contrattuale dello stesso».

⁹⁶ L'espressione riportata nel testo si rinviene in A. CELESTE, *Il regolamento di condominio*, in A. CELESTE – A. SCARPA, *Il*

godimento turnario degli alloggi, ove la congiunzione tra proprietà e consumo si ricava in via diretta ed esplicita, nel caso dei regolamenti condominiali *standard* l'approccio da seguire è senz'altro ermeneutico.

Per esempio, si può pensare alle disposizioni che attribuiscono poteri unilaterali abbastanza significativi al gestore, per esempio nella scelta di un fornitore, o che ancora gli assicurino la proprietà esclusiva di un bene altrimenti comune, ma al contempo ne prevedano l'esenzione totale dalle spese di manutenzione. Sicché nel momento in cui l'unilaterale predisposizione dei contratti e soprattutto dei regolamenti rientri nell'esercizio dell'attività svolta dal promotore della vendita parcellizzata, almeno i rapporti intercorrenti con la singola persona fisica, nell'ottica del turismo residenziale, sembrano correre sulla logica binaria, contrapposta, del professionista e del consumatore⁹⁷. Di conseguenza, l'estensione della disciplina prevista in materia di clausole vessatorie (art. 33 ss. cod. cons.) anche agli acquirenti di unità residenziali nel condominio alberghiero non risulta così distante⁹⁸.

Emerge, pertanto, una nuova figura, quella del consumatore acquirente di immobili o "consumatore immobiliare", per far fronte a esigenze legate all'abitazione e alle vacanze. La logica del diritto comune dei contratti è sì diversa, ma manifesta una tendenza rinvenibile anche all'interno del diritto dei consumatori: determinate categorie negoziali, pur

condominio negli edifici, Milano, 2017, p. 797; ancora, M. INDOLFI, *Il regolamento di condominio*, in *Trattato di diritto immobiliare*, diretto da G. Visintini, III, *La comunione e il condominio*, Padova, 2013, p. 365, ove si afferma l'attualità del dibattito circa l'estensione della disciplina di cui agli artt. 1341-1342 cod. civ. e degli art. 33 e ss. cod. cons. al regolamento condominiale predisposto dall'originario costruttore-venditore; F. OLIVO, *Vincoli di destinazione e regolamento condominiale contrattuale*, in *Giust. civ.*, 1997, I, p. 2191, nota 28, secondo il quale la suggestiva sovrapposizione andrebbe studiata caso per caso, al ricorrere dei requisiti legislativamente previsti. Per completezza, l'associazione delle figure del professionista e del consumatore va delineandosi, in generale, all'interno del contesto abitativo: in argomento, F. PADOVINI, *La disciplina della locazione immobiliare fra regime attuale e prospettive future*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2012, II, p. 266 ss.; N. SCRIPPELLITI, *Tecniche di protezione del contraente debole, tra Codice del consumo, disciplina speciale delle locazioni e Codice civile*, in *Arch. loc. cond.*, 2008, p. 603 ss.; per quanto riguarda il rapporto tra costruttore e acquirente di un immobile in corso d'opera, A. CILENTO, *L'acquisto di immobili in costruzione tra rischio economico e tutela della persona*, Napoli, 2010, *passim*.

⁹⁷ Dato chiaramente sottolineato già da C. CASTRONOVO, *La contrattazione immobiliare abitativa*, cit., p. 89.

⁹⁸ C. BELLI, *Le clausole vessatorie nel regolamento "contrattuale" di condominio*, cit., p. 189, ove si parla di strumento inedito, ma particolarmente efficace per ottenere la caducazione delle singole clausole fortemente penalizzanti per i condomini, lasciando impregiudicate le restanti disposizioni. Di recente, Cass., 4.8.2016, n. 16321, in *Pluris*, nonché Trib. Larino, 11.10.2017, inedita.

identificando una parte circoscritta all'interno dell'universo contrattuale, concorrono a definirlo nella sua «generalità»⁹⁹.

Procedendo in tal senso, la giustizia contrattuale si realizza non in contrapposizione all'autonomia dei contraenti, ma garantendone proprio l'esercizio, laddove questo sia in qualche misura impedito ad una delle parti¹⁰⁰. Nondimeno, l'individuazione di un nocciolo duro di regole protezionistiche consente altresì una maggiore certezza dei traffici giuridici e dovrebbe dar luogo a condizioni più favorevoli per l'affermazione di formule quali, appunto, il *condhotel*.

⁹⁹ V. ROPPO, *Il contratto del duemila*³, Torino, 2011, p. 94 ss., laddove vengono rimarcate le norme di rinvio previste all'art. 1469 *bis* cod. civ. e all'art. 38 cod. cons., quando la disciplina speciale invoca quella generale, e viceversa.

¹⁰⁰ Cfr. C. CASTRONOVO, *Autonomia privata e costituzione europea*, in *Eur. dir. priv.*, 2005, p. 39.