

CAPITOLO I

LA PROPRIETÀ IMMOBILIARE NEGLI EDIFICI: DALLA COMUNIONE DI SPAZI ALLA CONDIVISIONE DEGLI ALLOGGI

SOMMARIO: 1. Il paradigma della proprietà immobiliare. Le trasformazioni del dominio nel settore turistico. Delimitazione del campo di indagine della ricerca. – 2. La comunione dei beni e la condivisione di spazi. Il modello dell'edificio in condominio. La rilevanza attribuita al profilo organizzativo nella disciplina condominiale. – 3. La costituzione legale del condominio negli edifici. Il ruolo dell'autonomia privata. – 4. I regolamenti come fonte disciplinare della proprietà condominiale. La natura delle regole attinenti al godimento e alla gestione dei beni. – 5. La vocazione espansiva del regime condominiale. I complessi residenziali e il supercondominio. La rilevanza dell'autoregolamentazione. – 6. (*segue*). Il consorzio residenziale. Autonomia privata, organizzazione e disciplina condominiale. – 7. La multiproprietà quale forma di condivisione immobiliare. Il fattore "tempo" come criterio di misura del godimento. – 8. (*segue*). Il godimento "turnario" di alloggi. La modificazione dello statuto proprietario e le molteplici funzioni del contratto. – 9. Multiproprietà e condominio. La possibile coesistenza fra diversi modelli normativi di dominio. – 10. La multiproprietà come operazione negoziale. Il godimento "turnario" quale atto di consumo. – 11. La disciplina consumeristica della multiproprietà. Le tutele previste per gli acquirenti.

1. Il paradigma della proprietà immobiliare. Le trasformazioni del dominio nel settore turistico. Delimitazione del campo di indagine della ricerca

La proprietà immobiliare rappresenta senza dubbio un istituto giuridico¹ piuttosto sensibile ai cambiamenti che si riscontrano nella realtà

¹ «La più cara (al sistema giuridico) delle proprietà, in quanto certamente ancora oggi circondata dalle premure di un'infinità di regole che ne determinano i modi di acquisto, i modi di godimento e i limiti, è la proprietà immobiliare», così M. COSTANTINO, *Titolarità giuridica e gestione economica*, in ID. (a cura di), *Le destinazioni*

sociale, in generale, e per quella economica, in particolare². Se un tempo essa ha rappresentato il paradigma dell'individualismo dominicale, nonché l'archetipo del diritto soggettivo³, oggi è pacifico che una maggiore considerazione, nella ricostruzione dogmatica della categoria, deve essere prestata al profilo *relazionale* della situazione proprietaria⁴: dalla

economico-sociali di beni, rapporti, attività. Rilevanza giuridica delle qualità e delle funzioni, Bari, 2009, p. 13.

²Già S. RODOTÀ, *Note critiche in tema di proprietà*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1960, p. 1255 s., rilevava come la proprietà sia particolarmente sensibile al mutare delle condizioni storiche e più esposta a vedere il proprio schema formale in più punti spezzato dal sopravvenire di esigenze ed interessi nuovi. Cfr. anche L. MOCCIA, *Riflessioni sull'idea di proprietà*, *ivi*, 2008, p. 21 ss.

³La proprietà è storicamente considerata come «il luogo teorico e pratico nel quale si gioca la rappresentazione moderna del soggetto e dei suoi “diritti” quale espressione (della centralità) di un potere individuale, quando non dispotico. Ed ancora, il luogo nel quale una dommatica secolare ha rivestito delle forme dell'individualismo esclusivo e solitario la scelta strategica degli ordinamenti occidentali moderni di attribuire i beni economici agli individui, in questi termini risolvendo il problema fondamentale dell'attribuzione e della ripartizione della ricchezza privata», così C. CAMARDI, *Proprietà, appartenenza e processo di oggettivizzazione dei beni. Suggestioni a partire dalla «Introduzione alla problematica della proprietà» di Pietro Perlingieri*, in G. CARAPEZZA FIGLIA, G. FREZZA, P. VIRGADAMO (a cura di), *A 50 anni dalla «Introduzione alla problematica della proprietà» di Pietro Perlingieri*, Napoli, 2021, p. 65. Sull'evoluzione della proprietà, nell'impossibilità di dar conto di una letteratura pressoché sterminata, si può rinviare a P. GROSSI, *La proprietà e le proprietà nell'officina dello storico*, in *Quad. fior.*, XVII, 1988, p. 359 ss., nonché C. SALVI, *Teologie della proprietà privata. Dai miti delle origini ai nuovi dei della finanza*, Bari, 2017.

⁴Con ciò non si vuole qui riproporre la concezione c.d. “personalistica” della proprietà, secondo la quale non si ha diritto soggettivo che tra le persone, stante la supposta contrapposizione logica tra le situazioni giuridiche di potere e dovere. Diversamente, quel che preme rimarcare è la complessità delle situazioni giuridiche (semplici) che strutturano la proprietà, in ragione dei limiti, degli obblighi e degli oneri che si affiancano alle situazioni di vantaggio, sebbene in riferimento alla connessione esistente tra utilità della cosa e gli interessi concretamente riconosciuti e tutelati; di talché, sembra piuttosto emergere una nuova concezione c.d. “classica” del diritto reale, la quale si fonda, appunto, sulla relazione giuridicamente esistente tra soggetto, (destinazione del) bene (naturale, convenzionale o per disposizione di legge) e interessi, anche eso-proprietari, nella quale si risolve, in definitiva, la formula di sintesi della «funzione sociale» di cui all'art. 42, comma 2, Cost. Così, il processo di imputazione soggettiva procede con l'attribuzione, in ordine ad una certa porzione della realtà, di situazioni giuridiche, delle quali occorre stabilire, di volta in volta, caratteri e contenuto, non astrattamente definibili *a priori*, ma a seconda del concorso degli interessi e dell'esito della loro comparazione, che deve essere condotta alla stregua dei valori dell'ordinamento, così M. GALLETTI, *Gli itinerari della pro-*

caratterizzazione specifica del contenuto del diritto alle modalità di esercizio dei poteri e delle facoltà da essa derivanti; dal contesto edificale nel quale sorge l'immobile alla sua destinazione (naturalistica, economica, urbanistica, ecc.); dalle qualifiche soggettive delle parti nell'ambito dei trasferimenti immobiliari alla regolamentazione dei rapporti successivi attinenti alla gestione del bene, e via dicendo⁵.

In questa prospettiva, è possibile osservare meglio le molteplici sembianze che il «terribile diritto»⁶ costantemente assume, specie quando esso si presta a fungere da “base” o, meglio, da “presupposto” per la compresenza di varie situazioni giuridiche di godimento insistenti sulla medesima *res*, pur non esautorando il modo di essere del dominio quale intima relazione fra (interesse del) soggetto e (utilità che si ritraggono

prietà e delle altre forme di appartenenza nella teorica dei beni e delle situazioni giuridiche, in *Giustiziacivile.com*, 8 luglio 2020, p. 23 e in nota 69 per le indicazioni bibliografiche minime sulle istanze solidaristiche espresse dalla funzione sociale di cui alla Carta costituzionale. Nel senso di proprietà intesa come “rapporto” di cooperazione o di collaborazione tra diverse situazioni giuridiche soggettive attive e passive, sicché la convergenza di esse sul bene possa far emergere una funzionalizzazione adeguata all'assetto degli interessi regolato, esplicitamente, P. PERLINGIERI, *Introduzione alla problematica della «proprietà»*, Camerino-Napoli, 1971, p. 93 ss. e spec. p. 101 s.; più di recente, ID., *Il diritto civile nella legalità costituzionale secondo il sistema italo-europeo delle fonti*, III, *Situazioni soggettive*, 4^a ed., Napoli, 2020, p. 313 ss.; ancora, in tale prospettiva metodologica, A. PROCIDA MIRABELLI DI LAURO, *La proprietà come rapporto. A proposito dell'interpretazione unitaria e sistematica dell'art. 844 c.c.*, in *Rass. dir. civ.*, 1998, p. 347 ss.; E. CATERINI, *Proprietà*, in *Tratt. dir. civ. CNN*, diretto da P. Perlingieri, Napoli, 2005, p. 179 ss.; F. SANGERMANO, *La proprietà tra le proprietà. Un affresco concettuale e assiologico*, Napoli, 2023, p. 135 ss. Seppur in termini diversi, ma sempre nel senso di una situazione proprietaria complessa e relazionale, V. SCALISI, *Proprietà e governo democratico dell'economia*, in *Riv. dir. civ.*, 1985, I, p. 237 s. e, parrebbe, già S. PUGLIATTI, *La definizione della proprietà nel nuovo codice civile*, in ID., *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano, 1964 (rist.), p. 130 s. Per una analisi della proprietà in termini di situazione giuridica complessa v. anche M. COMPORTI, *Contributo allo studio del diritto reale*, Milano, 1977, p. 66; ID., *Diritti reali in generale*, in *Tratt. dir. civ. comm.*, già diretto da A. Cicu, F. Messineo e L. Mengoni, continuato da P. Schlesinger, 2^a ed., Milano, 2010, p. 37 ss., spec. p. 47, secondo il quale il diritto di proprietà «sembra costituire la base, la piattaforma cui sono ancorati i poteri e le facoltà, che costituiscono appunto gli strumenti attribuiti al titolare del diritto per il suo esercizio e la sua realizzazione, ed anche obblighi e doveri, che limitano in funzione sociale il nucleo attivo e di vantaggio della situazione».

⁵ Cfr. U. BRECCIA, *Beni immobili e mobilità del diritto*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 2009, p. 181, ove si afferma che il «diritto è mobile» e il diritto dei beni immobili non sconta certe eccezioni.

⁶ S. RODOTÀ, *Il terribile diritto. Saggi sulla proprietà privata e i beni comuni*, Bologna, 2013.

dal) bene⁷. Agli occhi del giurista si presentano, sovente, fattispecie immobiliari che si mostrano quali declinazioni particolari della proprietà, non sempre riconducibili ai modelli in cui si è soliti descrivere, semplicisticamente, il diritto reale per eccellenza⁸.

Nelle località turistiche, in maniera paradigmatica, è dato riscontrare la presenza di proprietà immobiliari le quali, seppur in maniera diversa, assicurano al singolo individuo non solo il godimento di un'unità immobiliare, ma anche la possibilità di fruire al meglio di un periodo di tempo libero⁹. Infatti, alla materiale disponibilità di un alloggio – a pre-

⁷Sottolinea M. COMPORI, *Diritti reali in generale*, cit., p. 21 s., come la relazione tra soggetto e bene non configura un rapporto giuridico né tra soggetto e cosa né tra soggetto e altri consociati, bensì di relazione di utilità con la cosa. Più in generale, nell'ampia letteratura, S. PUGLIATTI, *Beni e cose in senso giuridico*, Milano, 1962, p. 10 ss.; O.T. SCOZZAFAVA, *I beni e le situazioni giuridiche di appartenenza*, Milano, 1982, p. 1 ss.; di recente, F. PIRAINO, *Sulla nozione di bene giuridico in diritto privato*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 2012, p. 459 ss.; P. GROSSI, *I beni: itinerari fra 'moderno' e 'post-moderno'*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2012, p. 1060, «il bene è sempre una entità in rapporto a un soggetto e ai suoi interessi e bisogni, è sempre – necessariamente – entità relazionale».

⁸Si coglie bene, quindi, l'eco del noto passaggio *dalla proprietà alle proprietà*, al plurale – nel senso di differenziare il regime proprietario in ragione della natura e della funzione dei beni, individuando statuti normativi diversi – magistralmente tratteggiato da S. PUGLIATTI, *La proprietà e le proprietà (con riguardo particolare alla proprietà terriera)*, in *Id.*, *La proprietà nel nuovo diritto*, cit., p. 145 ss. e ripreso dagli studiosi successivi. Un certo orientamento, per il vero, assume che, accanto alla proprietà, vi siano altre tecniche giuridiche di appropriazione delle risorse, le quali presentano una configurazione morfologica autonoma, così O.T. SCOZZAFAVA, *I beni e le situazioni giuridiche di appartenenza*, cit., p. 193: il diritto di proprietà, quindi, «costituisce solo una delle possibili tecniche (modalità d'uso delle risorse) mediante cui ai privati è dato appropriarsi in forma esclusiva dei beni». L'impostazione riportata di Scozzafava è analizzata criticamente da A. BELFIORE, *I beni e le forme giuridiche di appartenenza. A proposito di una recente indagine*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 1983, p. 875 ss.; v. anche *Id.*, *Interpretazione e dottrina dei diritti reali*, Milano, 1979. Diversamente, per la riproposizione di un discorso incentrato sulla categoria ordinante del diritto dominicale, A. GAMBARO, *La proprietà*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da A. Gambaro e U. Morello, I, *Proprietà e possesso*, Milano, 2011, p. 311 ss. Nello stesso senso anche U. MATTEI, *La proprietà*, in *Tratt. dir. civ.*, diretto da R. Sacco, 2, *I diritti reali*, 2ª ed., Torino, 2015, p. 43 ss., nonché, in una prospettiva che tiene conto anche delle regole "multi-livello" che attengono alla proprietà, M. TRIMARCHI, *La proprietà. Per un sistema italo-europeo*, Torino, 2015, p. 1 ss.

⁹Sottolinea come il tema della casa per le vacanze sia un aspetto tra i tanti della civiltà dei consumi, P. RESCIGNO, *Presentazione*, in S. SANGIORGI, *Multiproprietà immobiliare e funzione del contratto*, Napoli, 1983, p. XI. In particolare, osserva F. RUSCELLO, *La riforma del condominio tra novità e problemi irrisolti*, in *Vita not.*, 2013, I, p. 362, una evoluzione rispetto al modello di condominio di piccole dimensioni e

scindere delle caratteristiche mediante le quali si atteggia il godimento – si affiancano aree e strutture deputate a servire tutti coloro che, a vario titolo, accedono al fabbricato. Basti pensare, ad esempio, ad elementi come la piscina, i campi da tennis o da calcio, fino ad imbattersi in attrezzature più sofisticate, quali lavanderie, saune, *spa-wellness* ovvero bar, ristoranti, supermercati e via dicendo¹⁰.

È evidente come tali servizi fossero originariamente presenti in edifici aventi una destinazione (almeno urbanistica) diversa da quella residenziale, essendo tipici delle strutture ricettive¹¹. L'evoluzione del turismo di massa, specie nel contesto costiero e montano, ha determinato però il diffondersi di siffatti elementi, aventi matrice tipicamente alberghiera, pure nell'ambito degli organismi edilizi residenziali. Ciò si spiega guardando soprattutto ai mutamenti qualitativi intervenuti sotto il profilo della domanda: questa non è più rivolta esclusivamente al soddisfacimento di esigenze di tipo abitativo, quanto piuttosto appare orientata alla fruizione dei *comfort* connessi all'utilizzo stesso delle unità immobiliari¹².

Ancora, vanno ricordate ulteriori esigenze che si inseriscono nelle operazioni negoziali dalle quali scaturiscono peculiari forme giuridiche di godimento immobiliare: contenere, almeno in parte, i costi annessi all'accesso e/o di manutenzione delle unità abitative, specie nei periodi di forte crisi economica¹³. Così, è frequente riscontrare la volontà non solo di ridurre il prezzo iniziale di acquisto dell'alloggio, limitandone sin

volto per lo più a soddisfare la funzione abitativa verso esigenze diverse, da quella residenziale a quelle turistico-alberghiere e commerciali.

¹⁰ Sul punto, M. BASILE, *I complessi residenziali*, in *Riv. dir. civ.*, 1992, I, p. 37 ss.

¹¹ Per le varie tipologie di strutture ricettive, si rimanda, riassuntivamente, a R. SANTAGATA, *Diritto del turismo*, 5^a ed., Torino, 2021, p. 62 ss.; V. FRANCESCHELLI, F. MORANDI, *Manuale di diritto del turismo*, coordinato da M. Malo e G. Tassoni, 8^a ed., Torino, 2022, p. 177 ss.; G. GRISI, S. MAZZAMUTO, *Diritto del turismo*, 4^a ed., Torino, 2023, p. 86 ss.

¹² Nel senso che nell'abitare agli elementi «fisici» dell'edificio si affiancano le pertinenze e i *comfort* che lo corredano, A. BUCCELLI, *Abitazione e condominio. Contributo allo studio dei diritti e degli interessi in comunione*, Napoli, 2018, p. 18. Ancora, C. MAZZÙ, *Il diritto civile all'alba del terzo millennio*, II, *Diritti reali-Pubblicità immobiliare*, Torino, 2011, p. 117 ss.

¹³ Sul ruolo del contratto al tempo della crisi, prendendo in esame specificamente il *rent to buy*, v. per tutti D. VALENTINO, *Crisi economica e tipologie contrattuali*, in *Riv. dir. priv.*, 2016, p. 327 ss. Nel senso che il primo mercato colpito da stagnazione sia quello immobiliare, tanto da rendere necessarie politiche di sostegno all'acquisto sia contrattuali sia finanziarie, M. FRANCESCA, *Consumerismo ed effetti della neolinguaggio nel settore immobiliare*, in *Pers. e merc.*, 2022, p. 31.

dall'origine il relativo "tempo" di utilizzo, ma anche quella di remunerare il proprio investimento, in modo da ricevere una certa rendita, concedendo ad altri l'unità immobiliare, soprattutto nei periodi di mancato godimento diretto delle abitazioni.

Non va trascurata nemmeno la diversa prospettiva dei costruttori e dei venditori, sempre orientati nella direzione di logiche di tipo speculativo¹⁴: a seguito della edificazione dei complessi immobiliari e dell'alienazione delle singole unità abitative, spesso è ad un soggetto professionale affidata la gestione dei beni e dei servizi comuni¹⁵, come pure delle singole unità edilizie – specie quando non vengono utilizzate dai rispettivi proprietari – esercitando, almeno verso terzi, un'attività commerciale, non lontana da quella alberghiera.

Nelle località di vacanza, dunque, la proprietà immobiliare si presta al soddisfacimento di svariate esigenze, siano queste abitative, ricreative o imprenditoriali.

Quanto rappresentato si propone, sotto l'accattivante espressione di "turismo residenziale", come alternativa al ricorso dei canali tradizionali della ricettività alberghiera¹⁶. Da quest'ultima, però, si distingue non solo per la presenza di contratti diversi da quelli dell'ospitalità perché vi è un trasferimento immobiliare, ma anche e soprattutto per l'incidenza della legge e dell'autonomia privata circa il contenuto delle situazioni di appartenenza e sulla disciplina dei regimi di organizzazione e gestione delle strutture edilizie. In tal senso, la prospettiva è duplice: da un lato, vengono in rilievo gli aspetti qualificatori delle operazioni poste in essere, dal momento che i negozi solitamente combinano effetti e prestazioni che vanno ben al di là del mero effetto traslativo; dall'altro lato, la disciplina legale e convenzionale influenza non poco i modi di acquisto e

¹⁴La capacità delle imprese di produrre reddito nell'ambito di un settore particolarmente foriero, com'è quello turistico, è destinata a dare i suoi frutti anche in tempi difficili e di forte crisi (prima) finanziaria e (poi anche) economica. Il turismo rappresenta un'importante espressione settoriale dello sviluppo economico e la sua normativa e i suoi strumenti possono diventare determinanti per una politica economica che punti a rilanciare le imprese, così A. CICCHETTI, *Il vincolo 'turistico-alberghiero': strumento di conservazione o trasformazione del territorio?*, in *Riv. giur. edil.*, 2014, I, p. 153.

¹⁵Sulla compatibilità tra la funzione di amministratore di condominio e la veste societaria, va ricordato il nuovo art. 71 *bis* disp. att. c.c., introdotto con la legge di riforma del condominio (l. 12 dicembre 2012, n. 220), ove al comma 4 prevede la possibilità che l'incarico di amministratore di condominio venga affidato anche a società di cui al Titolo V del Libro V del Codice civile.

¹⁶T. ROMITA (a cura di), *Il turismo residenziale. Nuovi stili di vita e di residenzialità, governance del territorio e sviluppo sostenibile del turismo in Europa*, Milano, 2010.

di godimento degli immobili, andando altresì a modificare il regime ordinario dell'appartenenza¹⁷.

La natura alquanto complessa delle situazioni immobiliari in ambito turistico costituisce, quindi, un interessante ambito problematico per il giurista, come pure un banco di prova per la possibile ricostruzione di nuove categorie dogmatiche.

In tale prospettiva, va ricordata innanzitutto la “variabilità” dell'istituto condominiale¹⁸. Proprio nel settore turistico, si è trasmigrati dal prototipo dell'edificio multi-piano delineato dal Codice civile a delle fattispecie immobiliari “atipiche”, ove il profilo organizzativo e gestorio riflette l'avvicendamento, sopra ricordato, di una pluralità di bisogni rispetto a quelli strettamente residenziali dei proprietari¹⁹: muovendo da una situazione di condivisione per lo più “necessaria” all'interno degli edifici, dettata dalla compresenza pressoché ineliminabile di parti comuni, verso il soddisfacimento di interessi ricreativi e *lato sensu* turistici, esce valorizzato il profilo dei modi di utilizzazione dei beni, ponendo anche in secondo piano l'aspetto relativo alla titolarità degli stessi. Così, a prescindere dalla ricorrenza di una contitolarità di uno spazio fisico, presunta (*recte* prevista) dalla legge nel condominio (art. 1117 c.c.), assume maggiore rilevanza la possibilità di disciplinare il godimento effettivo dei beni, mediante regole per lo più dettate direttamente dall'autonomia privata²⁰.

¹⁷ Peraltro, tra godimento e disposizione non esiste una correlazione necessaria: se è vero che la proprietà comporta il potere di godere e di disporre, è anche vero che è possibile una dissociazione tra essi. Così «il fenomeno giuridico e sociale dello smembramento (della figura unitaria) della proprietà ha avuto una notevole evoluzione fino a raggiungere una situazione di estrema varietà anche a causa della mutata realtà economica», P. PERLINGIERI, *Il diritto civile nella legalità costituzionale secondo il sistema italo-europeo delle fonti*, III, *Situazioni soggettive*, cit., p. 285 s.

¹⁸ La bibliografia in materia condominiale è vastissima. Ci si limita a richiamare le recenti opere monografiche di F.G. VITERBO, *Variabilità e relatività dei rapporti condominiali. Proprietà, persone, “gruppo”*, Napoli, 2021 e A. BUCCELLI, *Abitazione e condominio*, cit.

¹⁹ R. VIGANÒ, *Il condominio negli edifici*, in *Tratt. dir. priv.*, diretto da P. Rescigno, VIII, *Proprietà*, 2, 2^a ed., Torino, 2002, p. 373, laddove parla, in proposito, di «situazioni immobiliari» collegate all'istituto condominiale. Utilizzano il termine «quasi condominio», espressione generalizzante tale da ricomprendere le plurime declinazioni che l'istituto assume nella realtà odierna, M. DOGLIOTTI, *Comunione e condominio*, in *Tratt. dir. civ.*, diretto da R. Sacco, 7, *I diritti reali*, Torino, 2006, p. 454 ss., nonché G. TERZAGO, *Il condominio. Trattato teorico-pratico*, a cura di A. Celeste, P. Terzago, 9^a ed., Milano, 2022, p. 975 ss.

²⁰ Così A. GAMBARO, *Il supercondominio*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da A.

Nel solco della dissociazione appena tracciata fra titolarità e godimento (non per forza) esclusivo, le prassi commerciali nel settore turistico si sono mosse finanche nel senso di condivisione delle stesse unità abitative, al fine di allocare meglio il “tempo” di loro utilizzo, allineandolo alle necessità di più soggetti²¹. Ciò non è dettato, però, da esigenze che discendono per legge dalla titolarità comune di un bene; al contrario, il fenomeno si presta ad essere considerato come frutto precipuo della volontà dei privati o, per meglio dire, quale esito di una precisa regolamentazione convenzionale delle molteplici utilità che possono ricavare dalla medesima cosa una pluralità di soggetti, intenti a fruire in modo esclusivo di un alloggio per un certo periodo di vacanza.

Non è un caso allora che l'idea di frazionare il diritto dominicale in funzione delle esigenze di godimento ripartito nel tempo di una unità immobiliare prenda avvio proprio nel settore turistico, con la formula della multiproprietà²². In tal senso, il godimento di un medesimo allog-

Gambaro e U. Morello, III, *Condominio negli edifici e comunione*, a cura di M. Basile, Milano, 2012, p. 107 ss. Osserva M. COSTANTINO, *Intervento*, in L. BARBIERA (a cura di), *Multiproprietà. Confronto a più voci*, Milano, 1986, p. 169, come «la titolarità in sé non indica un modo di essere fra il soggetto e il bene, bensì una relazione fra il soggetto e il fatto o l'atto che ha determinato l'acquisto del diritto, il titolo». Si ravvisa, pertanto, una certa autonomia e indipendenza fra il modo di godimento del bene rispetto alla formale titolarità del diritto, comunque reciprocamente influenzati in ragione del risultato pratico che si intende ottenere.

²¹ In questa prospettiva, il settore indagato costituisce l'archetipo della rivoluzione operata dalle piattaforme digitali e l'affermarsi dei meccanismi della *sharing economy* hanno interessato anche il settore immobiliare-turistico. V. sul punto D. DI SABATO, *Diritto e new economy*, Napoli, 2020, p. 71 ss. e, per il settore da noi indagato, M. FARINA, *Sharing economy y derechos reales: de la propiedad a nuevas formas de goce en tiempo compartido*, in *Actualidad jurídica iberoam.*, 2024, 20, p. 600. Cfr. ancora D. POLETTI, *L'accesso alla proprietà abitativa al tempo della crisi: i c.d. contratti rent to buy*, in G. ALPA, E. NAVARRETTA (a cura di), *Crisi finanziaria e categorie civilistiche*, Milano, 2015, p. 5, per la quale 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.

²² Ricorda P.F. GIUGGIOLI, *La multiproprietà*, in G. ALPA (a cura di), *I contratti del consumatore*, Milano, 2015, p. 1287, come il marchio «Multipropriété» venne depositato il 20 aprile 1967 in Francia da parte della *Société des Grandes Travaux de Marseille*, la quale aveva lanciato a Superdévoluy, nelle Alpi francesi, il primo complesso residenziale in multiproprietà. *Contra* A. FINESSI, *Contratti su multiproprietà*, in *Trattato dei contratti*, diretto da V. Roppo e A.M. Benedetti, IV, *Opere e servizi – 2*, Milano, 2014, p. 549, per la quale il modello multiproprietario sarebbe di derivazione anglosassone (*timesharing*), diffusosi poi nel settore immobiliare turistico dell'Europa continentale. In realtà, come si osserva in F. GRITTI, C. LEIXNER, *Diritto di godimento*

gio si caratterizza per l'utilizzazione dell'immobile – non per la durata del diritto²³ – temporalmente definita, sebbene esclusiva; tant'è che si è parlato, in proposito, di una proprietà “periodica” e “turnaria”²⁴.

Le diverse declinazioni del diritto di proprietà ora sommariamente richiamate, nonché l'intersezione con il profilo turistico, interrogano ancora oggi l'interprete circa la ricostruzione sistematica della disciplina normativa applicabile alle fattispecie nelle quali si ravvisa una utilizzazione spazialmente e temporalmente modulata dei beni immobili.

Del resto, le norme del Codice civile contenute nel Libro III non sembrano bastare, da sole, a regolare propriamente tali questioni, né per quanto riguarda la gestione dei beni comuni, né tantomeno per il godimento temporalmente condiviso dei singoli alloggi. Anche se la Riforma del condominio (legge 11 dicembre 2012, n. 220)²⁵, più di recente, ha

a tempo parziale di beni immobili: il time-sharing, la direttiva CE, il teilzeitnutzungsgesetz (TNG) austriaco, in *Vita not.*, 2003, I, p. 1059 ss., rimane un mistero se il fenomeno sia nato in Svizzera o nelle Alpi francesi ovvero negli Stati Uniti d'America. Sul punto, diffusamente, G. ALPA, *I modelli delle esperienze straniere*, in G. ALPA, M. IASIELLO (a cura di), *La multiproprietà*, Padova, 1993, p. 43 ss. Ancora, osserva S. VENEZIANO, *La multiproprietà*, in *Trattato di diritto privato europeo*, diretto da N. Lipari, II, *I soggetti (seconda parte). Beni, interessi, valori*, 2ª ed., Padova, 2003, p. 323, che l'origine della multiproprietà, risalente ad inizio secolo, ha subito un ostracismo da parte della dottrina, dovuto al calo di tensione sul dibattito relativo ai diritti reali, dal momento che veniva ricondotta al contratto d'albergo, entro il quale comunque affonda le sue radici.

²³ In questo senso già i primi autori che si sono occupati della multiproprietà: v. P. CAPARELLI, P. SILVESTRO, *Multiproprietà*, in *Dizionari del diritto privato*, a cura di N. Irti, I, Milano, 1980, p. 574. Le modalità di turnazione non afferiscono alla durata del diritto, bensì all'esercizio del godimento del diritto stesso da parte del titolare: lo sottolinea, tra i tanti, C.M. BIANCA, *Diritto civile*, 6, *La proprietà*, 2ª ed., Milano, 2017, p. 111.

²⁴ La multiproprietà è caratterizzata, quindi, dal godimento di un alloggio in forma periodica (di qui la formula “proprietà periodica”) e secondo un criterio turnario (di qui la formula: “proprietà turnaria”), così L. BIGLIAZZI GERI, U. BRECCIA, F.D. BUSNELLI, U. NATOLI, *Diritto civile*, 2, *I diritti reali*, Torino, 1988, p. 339.

²⁵ Per una prima lettura della Riforma condominiale, A. CELESTE, A. SCARPA, *La riforma del condominio. Primo commento alla legge 11 dicembre 2012 n. 220*, Milano, 2013; R. AMAGLIANI, *La riforma del condominio negli edifici ed il rilievo delle destinazioni d'uso*, in *Rass. dir. civ.*, 2015, p. 1111 ss.; M. BASILE, *Le modifiche al regime condominiale (legge 220/2012)*, in *Riv. dir. civ.*, 2013, I, p. 638 ss.; M. CAVALLARO, *Prime considerazioni sulla riforma della disciplina condominiale*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2013, p. 933 ss.; G. DI ROSA, *Profili ricostruttivi della nuova disciplina del condominio negli edifici*, in *Riv. dir. civ.*, 2013, I, p. 789 ss.; G.E. NAPOLI, *La riforma del condominio: tra novità e criticità*, in *Neldiritto*, 2013, p. 1722 ss.; F. RUSCELLO, *La riforma del condominio tra novità e problemi irrisolti*, cit., p. 362 ss.; R. CORONA, *La riforma del condominio*, in *Riv. giur. sarda*, 2012, p. 55 ss.

aggiunto alcuni elementi di novità, nel tentativo di adeguare l'istituto alla mutata realtà fattuale, limitati sono gli indici testuali che si riferiscono ai fenomeni ora considerati. Se una situazione condominiale può pacificamente esistere in un edificio, ai sensi del novellato art. 1117, comma 1, c.c., anche quando le singole unità immobiliari sono oggetto di diritti aventi «godimento periodico»²⁶, non vengono fornite ulteriori indicazioni su come si atteggi, operativamente, tale modalità di godimento dell'alloggio. Ancora, se il nuovo art. 1117 *bis* c.c. estende l'applicazione della disciplina condominiale, ove compatibile, in presenza di strutture immobiliari composte da più edifici autonomi, aventi beni, impianti o servizi in comune, poche sono le regole – circoscritte, peraltro, ad una disposizione presente nella disciplina di attuazione codicistica (art. 67 disp. att. c.c.) – che colgono le peculiarità di una tale complessa forma di organizzazione e gestione degli immobili²⁷.

Con ciò non si vuole certo screditare il ruolo sistematico del Codice civile ovvero l'importanza dell'apparato legislativo, posto che forniscono comunque indici normativi che individuano alcuni caratteri delle situazioni proprietarie “complesse”, nelle loro diverse declinazioni. Rinvian-do al prosieguo della trattazione l'analisi delle fattispecie immobiliari più significative, va sottolineata però la maggiore funzione di «regolare» un rapporto giuridico patrimoniale assunta dall'autonomia contrattuale (arg. *ex art.* 1321 c.c.), quale tecnica maggiormente idonea alla composizione dei molteplici interessi che possono appuntarsi sugli immobili²⁸: il contratto assume, in modo particolare, un ruolo decisivo non soltanto per la specificazione delle regole organizzative e gestorie riferibili all'edificio in sé, bensì è la stessa volontà dei soggetti che modifica o, meglio, “modella” il complesso di facoltà e poteri (*i.e.* il contenuto del diritto)²⁹, riconosciuti ordinariamente al singolo proprietario immobiliare, al fine di creare altri (e nuovi) valori d'uso o di scambio³⁰. Da qui, prendono

²⁶ Il rinvio va, neanche a dirlo, alla multiproprietà, della quale si dirà. Sul punto, R. TRIOLA, *La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, Milano, 2014, p. 31 s.

²⁷ Per un commento alle nuove disposizioni introdotte, R. TRIOLA, *Il supercondominio*, in ID. (a cura di), *Il nuovo condominio*, 2^a ed., Torino, 2017, p. 29 ss.

²⁸ A. DI MAJO, L. FRANCARIO, *Proprietà e autonomia contrattuale*, Milano, 1990, *passim*.

²⁹ Per tutti, C. SALVI, *Il contenuto del diritto di proprietà (Artt. 832-833 c.c.)*, in *Cod. civ. Comm.*, fondato da P. Schlesinger, diretto da F.D. Busnelli, 2^a ed., Milano, 2019, p. 13 ss.

³⁰ Deve aderirsi al rilievo fondamentale che la teoria del bene e quella dell'oggetto del diritto non sono sovrapponibili poiché «l'una – la teoria del bene – [rileva] sotto il profilo oggettivo della sua astratta appropriabilità e circolazione; mentre l'altra –