

# INDICE

*pag.*

## CAPITOLO I

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

1. Il paradigma della proprietà immobiliare. Le trasformazioni del dominio nel settore turistico. Delimitazione del campo di indagine della ricerca 1
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 12
3. La costituzione legale del condominio negli edifici. Il ruolo dell'autonomia privata 23
4. I regolamenti come fonte disciplinare della proprietà condominiale. La natura delle regole attinenti al godimento e alla gestione dei beni 30
5. La vocazione espansiva del regime condominiale. I complessi residenziali e il supercondominio. La rilevanza dell'autoregolamentazione 44
6. (*segue*). Il consorzio residenziale. Autonomia privata, organizzazione e disciplina condominiale 52
7. La multiproprietà quale forma di condivisione immobiliare. Il fattore "tempo" come criterio di misura del godimento 58
8. (*segue*). Il godimento "turnario" di alloggi. La modificazione dello statuto proprietario e le molteplici funzioni del contratto 65
9. Multiproprietà e condominio. La possibile coesistenza fra diversi modelli normativi di dominio 74
10. La multiproprietà come operazione negoziale. Il godimento "turnario" quale atto di consumo 79
11. La disciplina consumeristica della multiproprietà. Le tutele previste per gli acquirenti 86

## CAPITOLO II

IL *CONDHOTEL* FRA PROPRIETÀ CONDOMINIALE  
E ATTIVITÀ ALBERGHIERA

- |   |     |
|---|-----|
| 1. Il <i>condhotel</i> come nuova forma di godimento immobiliare. La complessità della fattispecie  | 101 |
| 2. Il rispetto del vincolo alberghiero. La rilevanza della disciplina urbanistica nel frazionamento proprietario delle strutture ricettive          | 109 |
| 3. ( <i>segue</i> ). Le modalità di circolazione delle unità immobiliari aventi destinazione turistico-ricettiva                                    | 116 |
| 4. La disciplina contenuta nel Regolamento recante la definizione delle condizioni di esercizio dei <i>condhotel</i> . Gli aspetti pubblicistici... | 123 |
| 5. ( <i>segue</i> ). ...e i risvolti privatistici. Profili problematici   | 132 |

## CAPITOLO III

LA DISCIPLINA DEI RAPPORTI FRA IL GESTORE  
ALBERGHIERO E IL PROPRIETARIO DI UN'UNITÀ  
RESIDENZIALE NEL *CONDHOTEL*

## SEZIONE I

IL *CONDHOTEL* COME OPERAZIONE ECONOMICA COMPLESSA

- |  |     |
|--|-----|
| 1. Impossibilità di ricostruire l'acquisto dell'unità residenziale ubicata nel <i>condhotel</i> nelle forme tipiche della vendita  | 145 |
| 2. ( <i>segue</i> ). La rilevanza della categoria dell'operazione economica  | 152 |
| 3. La necessità di prevedere l'attribuzione dell'unità residenziale al gestore alberghiero. L'offerta di ospitalità in forma integrata e complementare quale caratteristica essenziale del <i>condhotel</i>                                      | 156 |
| 4. Le conseguenze derivanti dalla mancata attribuzione del godimento dell'unità residenziale al gestore. Profili di invalidità. La carente individuazione delle modalità temporali del godimento e la determinabilità dell'oggetto del contratto | 163 |
| 5. ( <i>segue</i> ). Ulteriori profili di invalidità. L'illiceità dell'atto di trasferimento dell'unità residenziale che escluda ovvero manchi dell'attribuzione della stessa al gestore   | 171 |

pag.

## SEZIONE II

LA DISCIPLINA APPLICABILE AL *CONDHOTEL* FRA DIRITTO  
DEI CONSUMATORI E DIRITTO COMUNE

- |  |     |
|--|-----|
| 6. La rilevanza del fattore “tempo” nell’operazione economica che dà origine al <i>condhotel</i> . Il confronto con la multiproprietà  | 181 |
| 7. Il diritto di godimento turnario quale risultato della operazione economica di acquisto di un’unità immobiliare in regime di <i>condhotel</i> . Possibile estensione della disciplina della multiproprietà        | 186 |
| 8. ( <i>segue</i> ). L’ambito soggettivo di applicazione della disciplina consumeristica. La ricorrenza delle qualifiche di professionista e consumatore nel <i>condhotel</i>  | 189 |
| 9. Le conseguenze derivanti dall’applicazione della disciplina consumeristica della multiproprietà al <i>condhotel</i> . L’integrazione della normativa sul <i>condhotel</i> con le tutele previste per l’acquirente | 195 |
| 10. La ricostruzione della disciplina normativa del <i>condhotel</i> per quanto non previsto dal Codice del consumo. Le vicende relative all’alienazione dell’unità residenziale                                     | 202 |
| 11. La qualificazione del rapporto fra il proprietario dell’unità residenziale e il gestore alberghiero con riferimento all’attribuzione del godimento dell’immobile   | 210 |
| 12. Le difficoltà derivanti dalla qualificazione del rapporto fra proprietario e gestore nelle forme della locazione   | 216 |
| 13. La centralità della cooperazione gestoria. L’affidamento dell’unità residenziale a confronto con il mandato  | 219 |
| 14. ( <i>segue</i> ). Le conseguenze operative derivanti dalla applicazione delle regole sul mandato   | 225 |
| 15. La fornitura dei servizi alberghieri. I limiti dell’autonomia privata e gli aspetti patologici derivanti dall’inadempimento del gestore  | 229 |
| 16. Le varie prospettive di osservazione del <i>condhotel</i> : operazione economica, fattispecie e proprietà immobiliare. Il ruolo della legge e del contratto  | 231 |

## CAPITOLO IV

LA PROPRIETÀ DELL'UNITÀ RESIDENZIALE  
NEL *CONDHOTEL* E LA DISCIPLINA DEI RAPPORTI  
RELATIVI ALL'ORGANIZZAZIONE DELL'EDIFICIO

- |   |     |
|---|-----|
| 1. L'applicazione della disciplina condominiale al <i>condhotel</i> . La necessità di regolamentare il godimento delle unità residenziali e delle parti comuni. Il ruolo dell'autonomia privata e i suoi limiti                             | 237 |
| 2. La relazione asimmetrica derivante dai regolamenti di condominio unilateralmente predisposti   | 245 |
| 3. ( <i>segue</i> ). L'estensione della disciplina delle clausole abusive con riferimento ai regolamenti contrattuali di condominio. Conferma circa la vocazione consumeristica dell'acquisto di un'unità residenziale nel <i>condhotel</i> | 251 |
| 4. L'importanza di garantire l'espletamento dell'attività d'impresa   | 256 |
| 5. Prime conclusioni dell'indagine  | 261 |

## CAPITOLO V

PARADIGMA PROPRIETARIO, ESCLUSIVITÀ  
E GODIMENTO CONDIVISO. CONSIDERAZIONI  
DI SINTESI E APPRODI SISTEMATICI

- |  |     |
|--|-----|
| 1. Il paradigma della condivisione immobiliare. L'osservazione dello statuto proprietario dal punto di vista dell'esclusività  | 265 |
| 2. La dimensione plurale e spaziale della proprietà immobiliare. La disciplina della comunione e del condominio negli edifici  | 274 |
| 3. Dallo spazio al tempo. La multiproprietà e il collegamento inscindibile fra proprietà e regolamento contrattuale  | 283 |
| 4. La multiproprietà alberghiera e il <i>condhotel</i> come fattispecie immobiliari soggette alle prescrizioni urbanistiche. La condivisione nel settore turistico-ricettivo | 291 |
| 5. ( <i>segue</i> ). La caratterizzazione del potere di godimento e di disposizione nella proprietà immobiliare turistica  | 297 |
| 6. La condivisione nel sistema dei diritti reali   | 302 |
| <i>Bibliografia</i>  | 311 |