

Multiproprietà. Intreccio con le norme sulla comunione

Per risolvere i problemi servono due regolamenti

A CURA DI
Silvio Rezzonico
Giovanni Tucci

I complessi in multiproprietà possono essere, a tutti gli effetti, edifici condominiali. Ma anche non esserlo. Che nel caso degli edifici in multi-

rantiscono loro il godimento a turno dei beni sociali. Non si formerebbe il condominio, inoltre, se la multiproprietà è organizzata secondo la formula del "trust" (attualmente ancora agli inizi, ma in espansione).

Regime misto

La grande maggioranza delle multiproprietà esistenti in Italia, al di là delle loro diverse formule, prevedono nei fatti la commistione tra due regimi, quello della comunione e quello del condominio (o meglio, se esistesse formalmente, del supercondominio). Questo perché il singolo appartamento è in comunione tra più persone, mentre le parti comuni sono a loro volta di proprietà di tutti i titolari di diritti sugli appartamenti. La giurisprudenza si è orientata verso la conclu-

sione che si applichino, alla multiproprietà, sia le norme sulla comunione che quelle sul condominio.

I due regolamenti

Più esattamente si renderebbe necessaria l'esistenza, oltre del regolamento condominiale della multiproprietà (per le parti comuni), anche di un regolamento della comunione di ciascuno degli appartamenti, che regoli i rapporti tra i comproprietari di ogni singola unità immobiliare.

Il regolamento della comunione stabilirà i criteri dei turni settimanali delle presenze negli appartamenti e delle regole da serbare (per esempio la pulizia preventiva, l'impossibilità di prelevare oggetti e mobili destinati all'uso comune, le penali in

caso di danneggiamenti).

Il regolamento di condominio, invece, oltre alle sue usuali attribuzioni (disciplina delle parti comuni, suddivisioni delle spese, diritti e doveri del multiproprietario), fisserà invece anche il diritto di voto. Sorge infatti un problema: nel condominio di multiproprietà tutti debbono essere convocati alle assemblee condominiali ma solo uno dei comproprietari del singolo appartamento ha diritto di voto (non frazionabile).

Di conseguenza, in mancanza di disposizioni del regolamento del condominio, occorre accordarsi su chi vota. Se l'accordo non c'è, è il presidente dell'assemblea condominiale che estrae a sorte chi ha diritto.

Sul piano pratico, queste eventualità sono più teoriche che reali: i multiproprietari, che risiedono in genere lontano dal complesso in multiproprietà, partecipano assai raramente alle assemblee, e delegano compatti il loro diritto di voto all'amministratore, che è di fatto una "creatura" della società di gestione (il cui operato dovrebbe invece controllare).

LE MODALITÀ

Le difficoltà sorgono anche in assemblea, dove può votare uno solo in rappresentanza dei titolari delle varie quote

proprietà azionaria: si tratta di una formula (quasi sparita in Italia), che prevede che degli immobili sia titolare una società. I multiproprietari sono titolari di azioni privilegiate che ga-

Casi dubbi. I rapporti con la società di gestione

Rischio di sovrapposizioni

L'amministratore condominiale potrà o meno identificarsi con la figura dell'amministratore delle comunioni dei singoli appartamenti.

Vale comunque la pena ricordare che mentre non esistono limiti alla durata dell'incarico dell'amministratore della comunione, il Codice civile prevede inderogabilmente che l'amministratore condominiale decada dal suo ruolo dopo un anno, salvo rinnovo. Quindi le clausole che impongono la sua permanenza in carica per periodi più lunghi o, peggio, costringono alla scelta di una determinata persona, sono radicalmente nulle.

Ma non è solo il rapporto tra amministratore e società di gestione ad essere ambiguo. Anche quest'ultima ha un ruolo po-

co chiaro. Resta possibile che si tratti di un'azienda che ha firmato un contratto di appalto per la gestione, di durata pluriennale. Tuttavia, soprattutto nel caso della multiproprietà alberghiera, tale contratto finisce per essere imposto insieme all'acquisto della quota di multiproprietà ed avere la stessa durata del diritto di proprietà acquisito.

Siamo quindi nell'ambito di una possibile impugnazione delle clausole del contratto stesso, perché vessatorie nei confronti

CLAUSOLE VESSATORIE

Troppe volte il costruttore con disposizioni contrattuali si autoesclude dalle spese o nega a chi è moroso l'uso dell'alloggio

del consumatore, anche se resta pur sempre possibile chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento da parte della società.

Altri ostacoli non da poco si annidano in prassi ormai costanti della multiproprietà, ma non per questo per forza legittime. Tra queste l'abitudine a cedere l'uso di appartamenti e villette a persone che hanno firmato solo un preliminare di acquisto, rimandando la conclusione del rogito sine die e, nel frattempo, imponendo ai sottoscrittori del preliminare di pagare in prima persona le quote di spese condominiali all'amministratore.

È invece evidente che il primo responsabile del versamento delle spese resta il proprietario dell'appartamento, anche se

egli ha a sua volta legittimamente imposto al promissario acquirente di rimborsarlo. Pertanto l'assemblea dei condomini deve chiedere il versamento degli oneri al proprietario, che nel 90% dei casi sarà il costruttore del complesso in multiproprietà, il quale spesso si identifica con il gestore del complesso stesso. In definitiva, siamo di fronte a un vero pasticcio giuridico.

Parimenti illegittime sembrano altre clausole, anche se imposte nel regolamento condominiale contrattuale o negli atti di acquisto. Per esempio quella in cui il gestore, in caso di morosità, si riserva di destinare a terzi l'uso dell'appartamento nel periodo prefissato, di cambiare chiavi o serrature o di far decadere il multiproprietario dai diritti sull'uso dei locali comuni. Oppure quella che lascia al gestore o all'impresa edificatrice la scelta dell'amministratore condominiale.