

SALVATORE SANGIORGI

MULTIPROPRIETÀ IMMOBILIARE E FUNZIONE DEL CONTRATTO



JOVENE EDITORE NAPOLI
1983

INDICE SOMMARIO

Presentazione

pag. XI

CAPITOLO I

LA MULTIPROPRIETÀ NELLA TEMATICA DEI DIRITTI REALI

1. Delimitazione del tema dell'indagine. Il fenomeno socio-economico al quale si riferisce il termine « multiproprietà ». Se ne esamina solo l'aspetto costituito dal godimento diretto (non mediato dalla partecipazione ad una società) degli immobili, per approfondire problemi attinenti alla individuazione dei beni e alla disciplina contrattuale dell'esercizio dei diritti » 1
2. La dottrina di fronte al fenomeno della multiproprietà. Considerazioni generali sulla posizione dell'interprete rispetto all'emergenza di nuove forme di godimento dei beni » 6
3. *Segue*: Accenno in particolare alle principali soluzioni adottate dalla dottrina in ordine alla qualificazione giuridica della multiproprietà. Rinvio al problema dei rapporti tra autonomia privata e diritti reali » 10
4. L'autonomia privata di fronte ai diritti reali. Impostazione dei termini della questione, nel senso che è la tipicità (intesa come esistenza di nuclei inderogabili del contenuto dei diritti reali) a rappresentare il fondamento di diritto positivo del principio del *numerus clausus*. Accenno ai criteri per la individuazione delle norme inderogabili che determinano la tipicità ed in particolare all'art. 42 della Costituzione 14
5. Applicazione dei criteri esposti nel precedente paragrafo. Multiproprietà e proprietà temporanea: rilievi critici. Multiproprietà e comunione: limiti alla utilizzabilità di quest'ultimo istituto. La multiproprietà come proprietà caratterizzata dal bene; accenno ai conseguenti temi da trattare 22

CAPITOLO II

MULTIPROPRIETÀ E PROPRIETÀ: FUNZIONE INTEGRATIVA DEL TEMPO NELLA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1. Premessa. L'ipotesi da verificare: la multiproprietà come diritto (di proprietà) caratterizzato dall'essere il suo oggetto individuato attraverso moduli temporali. Sua giustificazione alla stregua delle critiche mosse alle altre soluzioni. Le scelte ricostrut-

tive sul ruolo dell'autonomia privata, implicite nella proposta: l'autonomia non è volta alla strutturazione dei poteri del titolare, ma alla individuazione del bene	pag.	35
2. Accenni sulla rilevanza del tempo nell'esperienza giuridica. Il tempo « obiettivo ». I c.d. criteri di dimensione temporale. Linee di tendenza dell'ordinamento per la loro utilizzazione: nella determinazione (anche quantitativa) della prestazione, nei rapporti di durata, nel termine essenziale, nei criteri di determinazione dell'indennità, nell'appalto. Spunti per la ulteriore ricerca	»	40
3. La « individuazione » nel piano dell'indagine. La multiproprietà come creazione dell'autonomia privata attraverso l'individuazione del bene. La individuazione dei beni immobili: indifferenza del tema alle scelte ricostruttive della teoria dei beni. Individuazione ed identificazione		50
4. Individuazione ed autonomia privata. La individuazione atto di autonomia di fronte al regime legale dei beni. La cosa, componente della entità « bene », quale punto di incidenza della individuazione. Interventi sulle cose e ripercussioni mediate sui poteri		54
5. Il modo di operare della individuazione relativamente ai beni immobili. L'individuazione quale attività creativa di un nuovo bene; la utilizzazione dei criteri spaziali quale suo tipico modo di operare. Il controllo da parte dell'ordinamento giuridico: la « minima unità culturale »		58
6. La delimitazione temporale come criterio di individuazione che integra quello affidato a criteri spaziali. Le condizioni per la utilizzazione di tale criterio. Atto dispositivo e rilevanza della individuazione temporale		61
7. Premesse all'altra fase della ricerca: i due (diversi e correlati) fenomeni individuati dal termine multiproprietà	»	67

CAPITOLO III

IL CONTENUTO DELLA MULTIPROPRIETÀ
E LA DISCIPLINA CONTRATTUALE
DELLE MODALITÀ DEL SUO ESERCIZIO

1. Contenuto della multiproprietà e contratto. La individuazione quale aspetto della rilevanza genetica del contratto. La non diretta (ma solo mediata) riconnettibilità al contratto della intermittenza dei poteri del multiproprietario. La intermittenza come adeguamento del contenuto del potere alla natura del bene; sua compatibilità con gli schemi dominicali	72
2. Contratto e disciplina dell'esercizio della multiproprietà. I con-	

tenuti obbligatori di tale diritto. Elencazione descrittiva da sottoporre a verifica	pag.	77
3. La trama di rapporti che caratterizzano il contenuto della multiproprietà espressione di un fenomeno di più vasta portata. Tipologia degli interessi e individuazione dei modelli normativi che consentono di integrare attraverso il contratto la disciplina dell'esercizio del diritto. In particolare, l'interesse al coordinamento dell'esercizio di più diritti su beni fra loro collegati. Interesse al coordinamento e multiproprietà: individuazione di un criterio di sistemazione dei contenuti del diritto di multiproprietà		82
4. Utilizzazione dei criteri sopraelencati per selezionare le prescrizioni di comportamenti a carico del multiproprietario. Le prescrizioni riconnettibili a tutela di interessi di più vasto ambito che si sovrappongono a quelli dei multiproprietari (interessi riportabili alla disciplina del condominio del quale le unità abitative fanno parte)	»	90
5. <i>Segue</i> : Le limitazioni conseguenti dalla natura del bene oggetto di multiproprietà o aventi comunque fonte legale. Ridotta rilevanza della disciplina contrattuale	»	93
6. Le prescrizioni di modalità di esercizio caratterizzanti il contenuto della multiproprietà: loro necessaria derivazione da una fonte negoziale e loro funzione di tutelare attraverso un comportamento qualificabile (anche) come esercizio di un diritto, l'interesse di un altro soggetto multiproprietario della stessa unità abitativa. Il concorso di più diritti di multiproprietà accomunati dalla incidenza sulla stessa unità abitativa, condizione di rilevanza dell'interesse al coordinamento. Struttura materiale comune nella multiproprietà e beni comuni nel condominio: analogie. Rinvio	»	97
7. Prescrizioni a carico del multiproprietario a tutela dell'interesse del soggetto che fornisce servizi accessori. Rinvio al più vasto fenomeno della integrazione del diritto di proprietà. L'inidoneità dell'interesse individuato (non correlato ad una situazione reale) a radicare una situazione di rapporto. Conseguente rilevazione della differenziazione del grado di inerenza della disciplina contrattuale al contenuto della multiproprietà. Rinvio		101
8. La inerenza della disciplina contrattuale dell'esercizio del diritto, ulteriore criterio per individuare i contenuti della multiproprietà. La opponibilità di tale regolamento al terzo acquirente, quale espressione della inerenza. Premessa all'indagine: la costituzione contrattuale della multiproprietà; emersione dell'interesse al coordinamento; conseguente disciplina dell'esercizio	»	106
9. Opponibilità della disciplina contrattuale dell'esercizio del diritto e trascrizione. Rilievi critici. Si esclude la diretta utiliz-		

zabilità della trascrizione. Si escludono altre tecniche indirettamente connesse alla trascrizione	pag.	112
10. Opponibilità e cessione legale. Le condizioni per il realizzarsi della cessione legale. La disciplina desumibile dall'art. 1138 e la sua applicabilità alla multiproprietà. Controllo e sviluppo della ipotesi accennata: a) i regolamenti condominiali e la loro opponibilità legale ai terzi acquirenti; b) i regolamenti condominiali e la disciplina delle modalità di esercizio dei diritti di proprietà dei singoli condomini	»	117
11. <i>Segue</i> : c) la estensione alla multiproprietà della disciplina della opponibilità desumibile dall'art. 1138. Multiproprietà e condominio: differenze ed analogie al lume degli interessi coinvolti; individuazione dei prevalenti elementi di simiglianza	»	125
12. Accenno ad altre linee di ricerca. I problemi connessi alla organizzazione del gruppo dei multiproprietari: in particolare quello dell'applicabilità del principio maggioritario alle modifiche della disciplina dei loro diritti	»	128