MULTIPROPRIETA’ REALE

- La multiproprietà reale basa il diritto di godimento turnario su un duplice accordo contrattuale tra il cedente del bene ed il cessionario:
- contratto di compravendita di una quota del bene oggetto del godimento turnario. Gli acquirenti diventano a tutti gli effetti proprietari, in comunione indivisa ai sensi dell’art. 1100 del c.c., dell’immobile che sarà oggetto di utilizzo tra i vari partecipanti. Normalmente negli atti di compravendita di queste quote immobiliari la presunzione prevista dal primo comma dell’art. 1102 viene superata da precise disposizioni contrattuali, che assegnano quote diverse a seconda della quantità di periodo unitario di utilizzo di cui si richiede l’acquisto e quindi in aggancio stretto con il secondo contratto stipulato;
- contratto di utilizzo turnario. Stipulato quale impegno a rispettare una più generale tabella regolamentare di utilizzi, normalmente approvata al momento di costruzione dei complessi vacanzieri poi offerti in multiproprietà ed inserito nei regolamenti condominiali. Un esempio per tutti è quello della costruzione di resort o residence offerti in vendita ai singoli utilizzatori turnari, su cui viene imposto un regolamento condominiale che, al suo interno, individua decadi o settimane nel corso dell’anno associate alla singola quota di comunione acquistata dal cessionario del bene. Di norma l’individuazione del periodo di utilizzo corrisponde ad una precisa quota di comproprietà mai ulteriormente frazionabile. Non infrequente il caso di regolamenti condominiali che individuano, come unità minima di proprietà, la decade di ogni singolo mese consentendo di acquistare una sola o multipli di essa. Tale divisione in decadi (stessa

identica logica può essere applicata ad una divisione settimanale) corrisponderà all'unità minima di proprietà immobiliare acquistabile: un trentaseiesimo di proprietà in caso di divisione in decadi ovvero un cinquantaduesimo in caso di unità settimanali. L'acquirente che decidesse di acquistare una quota di multiproprietà nella forma della proprietà reale, diverrebbe proprietario di un solo trentaseiesimo o di un cinquantaduesimo dell'unità immobiliare stessa. Le tabelle condominiali così costituite riportano sempre tabelle millesimali che assegnano un numero di millesimi alle singole unità di utilizzo (decade o settimana), calcolato in base ad una precisa stagionalità di utilizzo: ad una decade del mese di agosto in località di mare o di montagna, quindi in alta stagione, sarà assegnato un numero di millesimi superiore rispetto ad una medesima decade o settimana in bassa stagione.