

Ci è stata segnalata dal Presidente dell'Associazione Tutela Multiproprietari Domina un'iniziativa intrapresa dalla società Bizzi Hotel S.p.A. (già Domina Vacanze S.p.A.), che ha sottoposto ai multiproprietari di alcune strutture di sua competenza una bozza di "proposta irrevocabile di compravendita di quota immobiliare".

Tale proposta, da sottoscrivere entro trenta giorni dalla sua proposizione, prevede la cessione alla Bizzi della quota di proprietà da parte del singolo multiproprietario, che, tuttavia, per un periodo di cinque anni avrebbe comunque facoltà di "godere" del bene senza corrispondere le note spese di gestione.

La proposta si presenta apparentemente molto appetibile, da un lato poiché il multiproprietario utilizzerebbe il proprio immobile a titolo gratuito per ben cinque anni, prima di cederlo definitivamente alla società acquirente, dall'altro perché nell'incipit della stessa viene fatta la seguente premessa: "nel tempo sono venuti a mancare, a suo/loro avviso, alcuni presupposti per una soddisfacente fruizione del godimento sì che ritengono per loro conveniente, trasferire alle società Bizzi Hotel spa (già Domina Vacanze spa) o ad altro soggetto da lei designato, la predetta quota di comproprietà indivisa mantenendone il la facoltà di utilizzo per un periodo di tempo determinato, ma venendo sollevato/i dagli oneri connessi alla titolarità della quota".

Per come è costruita, la premessa pare lasciar intendere che tra le parti vi sarebbe stato un confronto, all'esito del quale i multiproprietari avrebbero maturato l'idea che l'unica soluzione plausibile ai fini di una massimizzazione dell'investimento fatto, è quella di "regalare" il bene. Giammai, tuttavia, tale confronto si è tenuto, né sono stati interpellati i singoli proprietari per giungere a tale conclusione.

In tale ottica, è evidente che la proposta stessa si traduce in pessima pubblicità per le strutture, con conseguente svalutazione degli investimenti compiuti dai multiproprietari, i quali hanno solo potuto prendere atto del fatto che oggi non è più Domina Vacanze, ma la Bizzi ad occuparsi della gestione dei loro beni.

Proprio tale mutamento avrebbe dovuto indurre la Bizzi, prima di ogni cosa, a manifestare loro quali siano i suoi obiettivi in termini di gestione da qui ai prossimi 10 anni (proprio in ragione del fatto che nella proposta si parla di non soddisfacente fruizione del godimento), sì da consentire ai singoli proprietari, questa volta sì, di valutare l'eventuale opportunità di una rivendita, con i mezzi ordinari.

Al contrario, sottoporre una proposta come quella in oggetto, quantomeno fumosa, risulta controproducente anche per la sopravvivenza futura di tale forma peculiare di "proprietà", che perderebbe del tutto il suo fascino.

È innegabile, poi, che la cessione massiva di proprietà produrrebbe un duplice effetto: da un lato la diffusione dell'idea che l'investimento non è più conveniente, con conseguente difficoltà per chi volesse rivenderla privatamente di poterlo fare, dall'altro la presenza di una maggioranza incontrastabile della società in assemblea, che potrebbe quindi prendere decisioni di fatto incontrastabili.

Peraltro, neppure è chiaro come intenderebbe far fronte la società alle spese ordinarie e straordinarie se, secondo l'accordo, per il periodo in cui è prevista la facoltà di utilizzo, i multiproprietari non sarebbero tenuti a versare le spese di gestione: ciò comporterebbe un ulteriore pericolo di dissesto, oltre che una fisiologica scarsa manutenzione nel periodo di godimento residuo dei cinque anni (sempre senza alcuna facoltà di far valere la propria voce).

Ben più corretto sarebbe stato convocare in assemblea i multiproprietari per chiarire tutte i dubbi legittimi qui esposti in minima parte, così come sarebbe stato più corretto quantomeno proporre alternativamente la cessione sottoforma di risoluzione consensuale immediata del rapporto contrattuale, prevedendo una sorta di buonuscita per i multiproprietari, oppure l'eventuale vendita alla società immediata o futura, dietro pagamento di un prezzo.

Se l'investimento non è conveniente, la fruizione del godimento non è soddisfacente, allora ci si chiede quali vantaggi possa trarre la Bizzi da un'operazione massiva del genere, e come intenderebbe far fronte alle spese innanzi indicate.

In disparte da ogni commento, che certamente non vuol fungere da disincentivo a "regalare" alla società il proprio bene, ove coscienti di farlo, è bene che il multiproprietario, prima di firmare, rifletta bene sulle proprie volontà.

Così come sarebbe opportuno che la Bizzi offrisse maggiori chiarimenti su tale operazione, in un'ottica di totale trasparenza nei rapporti tra le parti.

Un rilievo però è d'obbligo per quello che concerne la clausola relativa al foro di Milano quale foro esclusivo per le eventuali controversie: essendo la maggior parte dei proprietari consumatori, tale

clausola è illegittima, in quanto, in assenza di espressa negoziazione della stessa, il Foro competente è quello di residenza del consumatore.

ADUSBEP APS (associazione consumatori facente parte del CNCU) resta a disposizione per chiarimenti ed assistenza ai multiproprietari ed all'uopo indica come referente oltre che al presidente Avv. Antonio Tanza, anche l'Avv. Filomena Cosentino, rintracciabili all'indirizzo mail adusbef.utenti@gmail.com.