

La distinzione tra multiproprietà e vacanza di lungo termine

The distinction between timeshare and long-term vacation

Con il commento di Giorgia Tassoni

Corte di Cassazione, Sezioni Unite, 28 gennaio 2020, n. 1868

Pres. Mammone, Rel. Vincenti, P.M. Salzano (conf.)

Di Bella (ricorrente) *contro* Hapimag AG e a. (controricorrenti)

Contratto – Contratto misto tra soggetto domiciliato in Italia e società anonima di diritto svizzero – Acquisto di azioni societarie – Corrispondente attribuzione al socio del diritto di usufruire di residenze turistiche messe a disposizione dalla società – Negozio unitario – Prevalenza funzionale della fornitura di servizi posta a carico della società – Controversie relative al contratto – Disciplina in tema di consumatore – Applicabilità – Giurisdizione del giudice italiano – Sussistenza.

(Legge n. 198/1992, ratifica della Convenzione di Lugano del 1988).

Il contratto avente ad oggetto la sottoscrizione ad opera di un privato di azioni di una società e la conseguente attribuzione a detto socio del diritto di usufruire, per le proprie vacanze, di residenze turistiche messe a disposizione dalla società in misura corrispondente alle azioni acquistate (nonché ai titoli denominati “punti vacanze” assegnati ai soci in luogo della distribuzione di utili) e previa prenotazione attraverso un servizio gestito dalla medesima società, configura un negozio unitario, a struttura mista, diverso dalla multiproprietà azionaria (in cui, a fronte dell’assunzione della

[Doi 10.3280/DT2022-036011](https://doi.org/10.3280/DT2022-036011)

qualità di socio, l'azionista acquista il diritto personale di godimento di un immobile per un determinato periodo di tempo annualmente ricorrente), caratterizzato, sotto il profilo della concreta funzione perseguita dalle parti, dalla prevalenza, rispetto all'acquisizione della qualità di socio, della prestazione di fornitura di servizi posta a carico della società. Ne consegue che, qualora detto contratto (come nella specie) sia stipulato in Italia tra un soggetto domiciliato in Italia, per soddisfare esigenze estranee alla propria attività professionale, e una società anonima di diritto svizzero avente sede legale nella Confederazione elvetica, va affermata sulle relative controversie la giurisdizione del giudice italiano, con riferimento al luogo di conclusione del contratto, in applicazione dei criteri di collegamento stabiliti dalla Convenzione di Lugano del 16 settembre 1988 (ratificata e resa esecutiva in Italia con legge n. 198/1992), quale disciplina "ratione temporis" vigente, alla data di proposizione della domanda, in relazione alla tutela del "consumatore".

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

P.A. Di Bella, con atto di citazione dell'aprile 2004, convenne in giudizio, dinanzi al Tribunale di Prato, la Hapimag AG affinché: a) fosse accertata e dichiarata «la nullità e/o annullabilità delle clausole contrattuali di cui alle "proposte d'acquisizione della qualità di socio della Hapimag" entrambe datate 24.07.1997» e così condannata la stessa società al pagamento, in favore di esso attore, della somma di CHF (franchi svizzeri) 17.260, oltre accessori; b) fosse accertato l'inadempimento contrattuale della convenuta e, quindi, condannata al pagamento, in favore di esso attore, della somma di CHF 17.260, o di quella maggiore o minore accertata in corso di causa, oltre accessori; c) fosse ridotta la penale ex art. 1384 c.c. e condannata la Hapimag al pagamento della somma di giustizia; d) in ogni caso, fosse condannata la società convenuta al risarcimento dei danni patiti da esso Di Bella. L'attore, a fondamento delle pretese azionate, deduceva: a) di aver sottoscritto, il 24 luglio 1997, su proposta dell'agente della convenuta, «un modulo d'acquisto di n. 8 azioni della Hapimag Verwaltungs, società anonima Svizzera, esercente servizi vacanze in multiproprietà, unitamente a "titoli vacanze", per un importo complessivo di CHF 66.400 oltre diritti amministrativi per CHF 1.398, ed una quota annuale per l'anno di stipula per CHF 1.848», nonché «ulteriori n. 2 azioni, per usufruire dei "titoli vacanze", per un importo di CHF 16.000, oltre diritti amministrativi per CHF 332 ed una quota annuale per l'anno di

stipula per CHF 462»; b) che il pagamento delle azioni era disciplinato da un “programma di anticipazioni Hapimag”, per cui esso Di Bella aveva versato due acconti, per complessivi CHF 17.260, impegnandosi poi a corrispondere il residuo in 48 rate mensili; c) che la società aveva offerto ad esso contraente la possibilità di trascorrere una vacanza di due settimane in una località sciistica in Carinzia, “come da buono anniversario Hapimag”; d) che, tuttavia, nonostante le reiterate richieste, esso Di Bella non era riuscito ad usufruire del “buono anniversario”, né in Carinzia, né in altra località sciistica per asserita indisponibilità di posti; e) che l’impossibilità di usufruire dei servizi aveva condotto esso attore a risolvere il contratto per inadempimento della società; f) che, quest’ultima, aveva richiesto, a sua volta, un “risarcimento danni ammontante al 18% del prezzo di vendita” e, quindi, trattenuto la somma di CHF 14.940, detraendola dagli acconti, e restituito il residuo di CHF 2.320.

1.2. - Nel contraddittorio con la Hapimag A.G. - ed essendosi costituita anche la Hapimag AG Filiale Italiana -, il Tribunale di Prato dichiarava il difetto di giurisdizione del giudice italiano, per deroga pattuita in favore del giudice svizzero ex art. 4, comma 2, della legge n. 218 del 1995, in forza della clausola n. 7 del contratto, “pur non separatamente sottoscritta”, che sottoponeva la proposta d’acquisto delle azioni alla legge svizzera e indicava come foro competente il cantone di Zug, dove Hapimag/Havag ha la propria sede legale.

2. - Il gravame interposto dal Di Bella avverso tale decisione veniva rigettato dalla Corte di appello di Firenze, con sentenza resa pubblica il 24 gennaio 2018.

2.1. - La Corte territoriale, nel confermare la decisione di difetto di giurisdizione del giudice italiano emessa dal Tribunale, osservava che: a) il Di bella aveva sottoscritto, in data 24 luglio 1997 un contratto “per l’acquisto di azioni di multiproprietà azionaria” ed aveva “esercitato il diritto di recedere dal contratto”, con conseguente applicazione, da parte della società Hapimag, di una penale contrattualmente determinata per l’esercizio del recesso; b) l’attore, dunque, aveva “acquistato una partecipazione azionaria di una società per azioni disciplinata dalla legge svizzera” e, pertanto, era vincolato alle regole proprie della società, disciplinata dalla legge svizzera, previste dall’atto costitutivo e dallo statuto, tra cui la “l’espressa clausola sulla giurisdizione”; c) non poteva, quindi, trovare applicazione la disciplina “dettata per i consumatori, intendendosi per tali

le persone fisiche che agivano per scopi estranei alla propria attività professionale”; d) non poteva trovare applicazione, in quanto non pertinente e comunque successiva alla stipula del contratto, la normativa sulla tutela dell’acquirente dei contratti relativi alla multiproprietà immobiliare tipica di cui alla direttiva n. 94/47/CE ed attuata con il d.lgs. 9 novembre 1998, n. 427.

3. - Per la cassazione di tale sentenza ricorre Placido Alcide Di Bella, affidando le sorti dell’impugnazione a due motivi. Resistono con controricorso la Hapimag AG, nonché la Hapimag Italia s.r.l. con socio unico (già Hapimag AG, Filiale Italiana). Il ricorrente ha depositato memoria in data 4 novembre 2019.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. - Preliminarmente, va dichiarata inammissibile la memoria di parte ricorrente depositata tardivamente rispetto al termine stabilito dall’art. 378 c.p.c.

2. - Con i due motivi di ricorso è denunciata: a) ai sensi dell’art. 360, primo comma, n. 1, c.p.c., violazione e falsa applicazione degli artt. 1 e 4, comma 2, della legge n. 218 del 1995; b) ai sensi dell’art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., violazione e falsa applicazione degli artt. da 1469 bis a 1469 sexies c.c. (attualmente recepiti dagli artt. 33 e ss. del d.lgs. n. 206 del 2005). Il ricorrente deduce essere preliminare la delibazione del secondo motivo, la cui fondatezza condiziona l’accoglimento del primo. A tal riguardo, si assume che - vertendosi in materia di diritti disponibili e dovendosi fare riferimento, per la validità della deroga alla giurisdizione, alla legge italiana (essendo pacifica la circostanza della conclusione del contratto inter partes in Italia) -, ai sensi dell’art. 1469 bis, terzo comma, n. 19, c.c., la fissazione del foro del consumatore in luogo diverso da quella di residenza o di domicilio di quest’ultimo rappresenta una clausola vessatoria che, pertanto, necessita di apposita trattativa e sottoscrizione separata. Nella specie, come evidenziato dallo stesso Tribunale e ribadito in sede di gravame, la clausola n. 7, sulla deroga della giurisdizione italiana, non è stata separatamente sottoscritta e, dunque, ciò contrasterebbe con l’art. 4, comma 2, della legge n. 218 del 1995, che richiede che detta deroga debba essere “provata per iscritto”. Né - sostiene ancora il ricorrente - sarebbe corretta la ricostruzione operata dalla Corte territoriale nel richiamare l’acquisto di una partecipazione azionaria da parte di esso Di

Bella (che, in base all'art. 1.1. delle condizioni generali di contratto, avrebbe "dovuto acquisire il diritto di trascorrere le proprie vacanze in tutti gli appartamenti messi a disposizione dalla Hapimag in misura corrispondente ai punti Hapimag posseduti ed assegnati in proporzione alle azioni possedute") e così da escludere l'applicabilità della disciplina consumeristica, poiché "(s)icuramente nella fase della contrattazione" con la società Hapimag AG esso attore non aveva assunto la qualità di socio ("che semmai assumerà in seguito"), bensì di consumatore. Del resto, neppure gli era stata prospettata "la qualifica di socio che andava a rivestire sottoscrivendo il contratto, né sottoposto lo statuto della società proponente, né indicata l'eventuale misura degli utili dallo stesso percepibili a fronte della qualità assunta".

3. - La Hapimag AG e la sua filiale italiana, Hapimag Italia s.r.l., sostengono, con il controricorso, che la Hapimag AG, con la quale soltanto il Di Bella ha concluso l'acquisto delle azioni nel 1997, opera, sin dal 1963, nel settore della "multiproprietà azionaria pura", con la conseguenza che "l'acquirente diventa socio dell'impresa e ottiene un diritto di abitazione negli immobili di proprietà della società", il cui scopo è, per l'appunto, "la costruzione, l'acquisizione, la locazione e la gestione di villaggi e appartamenti vacanza, alberghi ed altre strutture analoghe, per metterli prioritariamente a disposizione degli azionisti". Agli stessi azionisti l'Hapimag "distribuisce gli utili della società assegnando per ogni azione acquistata un determinato numero di punti all'anno che costituiscono - secondo una tabella stabilita - il diritto del socio di trascorrere le vacanze nelle strutture Hapimag e sostituiscono la distribuzione degli utili, che per la restante parte sono destinati ad essere investiti nelle strutture della società per il beneficio dei soci" (art. 8 dello statuto). Ne deriva, ad avviso delle controricorrenti, che non potrebbero trovare applicazione le norme a tutela del consumatore dettate dal d.lgs. n. 427 del 1998, peraltro successive alla nascita del rapporto inter partes, mentre varrebbe la deroga contrattuale (in favore della legge svizzera e di giudice svizzero) alla giurisdizione e al foro competente, in linea con quanto stabilito dall'art. 25 della legge n. 218 del 1995 in relazione ai rapporti di società, da cui, quindi, il difetto di giurisdizione del giudice italiano ai sensi dell'art. 4, comma 2, della citata legge n. 218.

4. - Nella presente controversia, instaurata nel 2004, da attore domiciliato in Italia, contro una società anonima di diritto svizzero domiciliata

nella Confederazione Svizzera (in cui la convenuta ha la sede legale), deve trovare applicazione la Convenzione di Lugano del 16 settembre 1988, ratificata e resa esecutiva in Italia con la legge 10 febbraio 1992, n. 198, che ha esteso ai paesi membri dell'Area europea di libero scambio - tra cui, per l'appunto, la Svizzera - la disciplina uniforme già introdotta in materia tra gli Stati membri della Comunità europea tramite la Convenzione di Bruxelles del 27 settembre 1968. L'operatività di detta Convenzione, in riferimento ad una parte domiciliata in Stato contraente non membro dell'Unione europea, come la Confederazione Svizzera, è fatta salva dall'art. 2 della legge n. 218 del 1995, che esprime il principio di prevalenza del diritto internazionale convenzionale rispetto a quello nazionale, anche se riguardante le norme di diritto internazionale privato, le quali, dunque, sono recessive rispetto alla predetta disciplina di diritto internazionale (Cass., S.U., 8 luglio 2019, n. 18257). La Convenzione di Lugano del 1988 trova, quindi, applicazione *ratione temporis*, ai sensi del suo art. 54, in ragione del momento di proposizione della domanda giudiziale del Di Bella (che è precedente all'entrata in vigore - 1° gennaio 2011 - della successiva Convenzione di Lugano del 30 ottobre 2007) e, in base al suo art. 54-ter (che disciplina la relazione con la Convenzione di Bruxelles), in forza della posizione della società convenuta, domiciliata nella Confederazione Svizzera. Con l'ulteriore precisazione che, alla luce dell'art. 65 della medesima Convenzione di Lugano del 1988 e del relativo Protocollo n. 2, nonché per la sovrapposibilità di contenuti delle rispettive disposizioni, per l'interpretazione della Convenzione di Lugano occorre riferirsi alla giurisprudenza della Corte di Giustizia formata sulla Convenzione di Bruxelles del 1968 e, quindi (ove ancora sovrapposibili i rispettivi contenuti), sui successivi Regolamenti (CE) n. 44/01 e n. 1215/12.

4.1. - Il ricorso è fondato, con conseguente declaratoria della giurisdizione del giudice italiano nella presente controversia. A tal riguardo, va anzitutto rammentato che queste Sezioni Unite dispongono, in sede di deliberazione della questione di giurisdizione, dei più ampi poteri di indagine e di decisione, estesi anche ai presupposti di fatto sulla base dei quali detta questione deve essere risolta, con la conseguenza che non possono ritenersi vincolate né dalle deduzioni delle parti, né dagli accertamenti e dalle qualificazioni giuridiche eventualmente compiuti dai giudici del merito (tra le altre, Cass., S.U., 9 gennaio 2008, n. 169), così da poter acco-

gliere l'impugnazione, di cui all'art. 360, primo comma, n. 1, c.p.c., anche per motivi differenti da quelli proposti (Cass., S.U., 18 dicembre 2008, n. 29531; Cass., S.U., 4 marzo 2019, n. 6280). Il ricorrente censura la sentenza impugnata, adducendo - con vari argomenti - che la giurisdizione del giudice italiano vada ravvisata in forza della posizione di consumatore da esso rivestita. Il Collegio reputa che tale posizione trovi, in effetti, rilievo ai fini della individuazione del giudice munito di giurisdizione, ma per ragioni diverse da quelle addotte dal Di Bella. Nella specie, infatti, la giurisdizione del giudice italiano viene a radicarsi in base alle disposizioni della Sezione IV, relative alla "Competenza in materia di contratti conclusi da consumatori" (artt. da 13 a 15), che, a determinate condizioni, consentono all'attore consumatore di proporre azione dinanzi ai giudici dello Stato in cui è domiciliato (art. 14) e ciò in deroga al foro generale stabilito dall'art. 2 della stessa Convenzione, ossia del domicilio del convenuto nel territorio di uno Stato contraente. Queste le ragioni di accoglimento del ricorso.

4.2. - In punto di fatto, deve ritenersi accertato quanto segue. Il Di Bella ha sottoscritto, in Prato il 24 luglio 1997, due proposte "d'acquisizione della qualità di socio della Hapimag", rispettivamente per n. 8 e per n. 2 "azioni Hapimag unitamente a titoli vacanze", versando per le prime 8 azioni l'importo complessivo di 69.576 CHF (franchi svizzeri) e per le altre 2 azioni quello di 17.394 CHF; entrambe le proposte provenivano da un agente (Gianfranco Schiffini) della Hapimag AG, società di diritto svizzero, con sede legale nella Confederazione Svizzera. In forza dei contratti così conclusi, il Di Bella ha avuto accreditati un certo numero di "punti Hapimag" (§ 5 della proposta di acquisizione). La "proposta", in base al suo § 7, risulta "sottoposta alla legge svizzera" e il foro competente viene individuato nel "cantone di Zug, dove Hapimag/Havag ha la propria sede legale". La proposta stabilisce, inoltre, che il «rapporto giuridico delle parti è disciplinato dalle "Condizioni generali di adesione" ... nonché dagli statuti della Hapimag». Le "Condizioni generali" prevedono, tra l'altro, che "(s)ottoscrivendo il contratto, il socio acquisisce il diritto di trascorrere le proprie vacanze in misura corrispondente ai punti Hapimag che possiede in tutti gli appartamenti di vacanza Hapimag disponibili nel periodo desiderato" e, quindi, che il "diritto di abitazione è disciplinato da un sistema a punti" e le "prenotazioni sono effettuate presso il Servizio vacanze Hapimag" (art. 1). Il socio Hapimag

“diventa azionista di una società anonima svizzera” (art. 2) e i “fondi versati sono destinati, conformemente agli scopi sociali della Hapimag, in primo luogo al finanziamento di residenze turistiche esistenti oppure in fase di costruzione o progettazione, rispondendo così al diritto del socio di usufruire di una offerta di spazio abitativo confacente” (art. 5.1). Non è ammessa la “negoziante a scopo commerciale” di titoli vacanza e punti (art. 7.5) e il socio versa una quota annuale, per ogni singolo “titolo vacanza/azione”, in “ragione dei costi di gestione”, tra cui quelli per riparazione e manutenzione di “edifici e attrezzature turistiche”, nonché di “gestione locale, servizio di prenotazione” (art. 8), oltre al versamento di “spese accessorie”, comprensive dei “servizi” e degli “oneri di esercizio degli impianti turistici” (art. 9). “Per le presenti stipulazioni e l’esecuzione del diritto di vacanze è applicabile il Diritto svizzero. Luogo di esecuzione e foro competente è la sede di Hapimag” (art. 11). Risulta altresì (cfr. sentenza di appello e, analogamente, lo stesso controricorso) che l’attività sociale di Hapimag è quella di “acquistare, amministrare e gestire appartamenti, case d’appartamenti, colonie di vacanza e alberghi, principalmente per metterli a disposizione dei propri azionisti nel contesto Hapimag idee per vacanze”. Deve, infine, ritenersi incontestata (e, peraltro, coerente con la portata delle “Condizioni generali” innanzi evidenziata) l’affermazione di Hapimag circa il contenuto dell’art. 8 del proprio statuto, siccome volto a sostituire la distribuzione degli utili ai soci con l’assegnazione dei “punti vacanza” e destinare eventuali ulteriori utili ad investimenti “nelle strutture della società per il beneficio dei soci”.

4.3. - Quanto innanzi accertato conduce, dunque, ad avere riguardo ai contenuti e alle vicende dei rapporti originatisi dalla intervenuta conclusione, tra Hapimag AG e Di Bella, dei contratti di “acquisizione della qualità di socio” da parte di quest’ultimo, dovendosi ritenere superata la fase precontrattuale legata alla mera proposta, cui si raccordava la clausola di deroga stabilita dal § 7. Del resto, lo stesso petitum sostanziale azionato dal Di Bella in giudizio (al quale va fatto riferimento nel deliberare la questione di giurisdizione anche in materia di diritto internazionale privato: Cass., S.U., 24 luglio 2007, n. 16296; Cass., S.U., 26 maggio 2015, n. 10800; Cass., S.U., 12 luglio 2019, n. 18831), si colloca interamente nel perimetro del rapporto contrattuale in atto, essendo volto a reclamare i rimedi tipici della tutela negoziale (cfr. § 1 dei “Fatti di causa”), al fine di elidere l’efficacia degli accordi già conclusi tra le parti, tramite le azioni

nullità e/o annullamento o, comunque, di risoluzione del vincolo per l'inadempimento della Hapimag AG agli obblighi contrattuali assunti, con conseguente condanna della società al risarcimento del danno asseritamente cagionato. Tuttavia, anche i contratti anzidetti, in forza della clausola di cui al citato art. 11 delle "Condizioni generali di adesione", recano, in sostanziale coincidenza con il § 7 delle rispettive proposte negoziali, una convenzione di deroga alla giurisdizione italiana in favore del giudice svizzero, ossia del giudice del luogo della sede legale della Hapimag, situata nel cantone di Zug.

4.4. - La sentenza impugnata in questa sede, evidenziando che i contratti inter partes hanno ad oggetto l'acquisto di azioni di multiproprietà azionaria", ha prestato adesione ai principi enunciati da questa Corte con la sentenza n. 4088 del 10 maggio 1997. Tale pronuncia - nel confermare l'esito dell'interpretazione effettuata dall'allora impugnata decisione della Corte di merito, la quale aveva ritenuto "che tra le parti era stato concluso un valido contratto complesso di multiproprietà azionaria, caratterizzato dalla conservazione della proprietà immobiliare, da parte della società, e dalla combinazione di due autonomi negozi giuridici, quello di sottoscrizione delle azioni, da cui era derivata la qualità di socio ..., e l'altro d'accettazione del c.d. regolamento condominiale, con il quale quest'ultimo aveva acquistato un diritto personale di godimento su una frazione spazio-temporale dell'immobile della società" - ha affermato che nello schema della c.d. "multiproprietà azionaria" (differente dalla "multiproprietà immobiliare tipica", giacché quest'ultima ha ad oggetto il trasferimento della proprietà o la costituzione di diritti reali sull'immobile) convivono, per l'appunto, due distinti ed autonomi rapporti giuridici, sia pure tra loro collegati. Un "primo rapporto si costituisce tra la società e l'acquirente delle azioni (socio), il quale diviene titolare delle situazioni giuridiche proprie di tale stato, tra le quali è compreso il diritto all'attiva partecipazione alla vita della società e alla percezione degli utili alla chiusura di ogni esercizio finanziario". Un "secondo rapporto sorge da un'autonoma e distinta convenzione conclusa dalla società con l'azionista, e, in forza di esso, quest'ultimo acquista il diritto personale al godimento dell'unità immobiliare per il periodo stabilito" (convenzione, quest'ultima, comprensiva anche delle norme per l'uso dell'unità immobiliare e delle parti e dei servizi comuni: c.d. "regolamento condominiale"). In ciò si risolve, essenzialmente, la figura giuridica definita come "multi-

proprietà azionaria impura”, nella quale “alla creazione dei diritti di godimento in capo ai soci residua alla società un patrimonio destinato alla produzione di utili da ripartire tra i soci”; figura che si contrappone alla “multiproprietà azionaria pura”, in cui “lo scopo di lucro è assente”.

4.4.1. - Pur dovendosi avvertire che la normativa di seguito indicata non interferisce con la regolamentazione negoziale intercorsa tra il Di Bella e la Hapimag AG, in quanto emanata in epoca a quest’ultima successiva e con effetti dalla sua entrata in vigore e che, in ogni caso, essa riguarda, semmai, il diverso problema della legge applicabile, che non incide su quello dell’individuazione dei criteri dai quali dipende la competenza giurisdizionale, giacché la determinazione della giurisdizione precede sul piano logico quella della legge applicabile (tra le altre, Cass., S.U., 20 febbraio 2007, n. 3841), giova, tuttavia, evidenziare che il legislatore, dopo la citata sentenza n. 4088/1997, ha dato attuazione, rispettivamente con il d.lgs. n. 427 del 1998 e poi con il d.lgs. n. 79 del 2011 (interpolativi del capo I del titolo IV della parte III del codice del consumo di cui al d.lgs. n. 206 del 2005), dapprima alla direttiva 1994/47/CE e poi alla direttiva 2008/122/CE, la seconda interamente sostitutiva della prima. La direttiva del 1994, e con essa il d.lgs. del 1998, senza peraltro indugiare sul tipo “multiproprietà”, forniva una tutela all’acquirente di un “diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili” limitata a taluni aspetti essenziali (tra cui, la consegna di un “documento informativo”, i requisiti minimi del contratto, il diritto di recesso). La successiva direttiva, e con il essa il d.lgs. del 2011 (che, in sostanza, ne riproduce meramente il testo), si presenta di ben più ampio respiro, intendendo elevare il livello di tutela del consumatore (e nella relazione del governativa al decreto legislativo si legge che il provvedimento è volto a “rafforzare la tutela degli acquirenti di questi diritti di godimento rispetto alla salvaguardia offerta al comune consumatore”), in ragione dello sviluppo del “settore della multiproprietà” e della “comparsa sul mercato” di “nuovi prodotti per le vacanze di tipo analogo” (segnatamente - oltre, per l’appunto, al “contratto di multiproprietà” - il “contratto relativo a prodotto per le vacanze a lungo termine”, il “contratto di rivendita”, il “contratto di scambio” e il “contratto accessorio” per l’acquisto di “servizi connessi ad un contratto di multiproprietà”). Invero, come anche messo in rilievo da una parte della dottrina, sebbene nella citata relazione al decreto si evochi la “definizione” “del “contratto di multiproprietà” alludendo agli effetti di tipizzazione

legale, il risultato è, piuttosto, quello (consentaneo all'inclinazione impressa alla disciplina di settore - e non solo a quella - dalla fonte sovranazionale) di fornire una ricognizione di un'operazione economica (correlata sovente al tipo di prestazione), tale da rendere in essa sussumibili fattispecie concrete diverse, ma rispondenti al paradigma legale e suscettibili, quindi, di trovare nella relativa disciplina regolamentazione e tutela. E di ciò sarebbe, appunto, conferma la stessa riconducibilità al "contratto di multiproprietà" degli schemi già in precedenza conosciuti dalla prassi commerciale, tra cui la multiproprietà immobiliare e la multiproprietà azionaria (in tal senso, del resto, si esprime anche la citata relazione al decreto legislativo).

4.5. - Nel caso in esame, la Corte territoriale, sulla scorta dei rammentati assunti della sentenza n. 4088/1997, ha ritenuto di dover escludere l'applicazione della "disciplina dettata per i consumatori", proprio perché il Di Bella "aveva sottoscritto ed acquistato una partecipazione azionaria di una società per azioni disciplinata dalla legge Svizzera" e, pertanto, si era vincolato alle regole proprie della società, disciplinata dalla legge svizzera, tra cui la "l'espressa clausola sulla giurisdizione". Un tale esito interpretativo - che assegna rilievo assorbente al profilo causale societario (profilo che la decisione del 1997 di questa Corte, come detto, aveva ritenuto caratterizzasse un'autonoma convenzione rispetto a quella attribuitiva del diritto di godimento turnario sull'immobile) - è frutto, tuttavia, di una attività ermeneutica compiuta senza misurarsi in modo puntuale con la comune intenzione dei contraenti desumibile già dall'elemento letterale dell'atto, ma soprattutto trascurando l'effettiva portata dell'operazione negoziale voluta dalle stesse parti, siccome espressa da un concreto regolamento di interessi al quale il giudice del merito avrebbe dovuto prestare specifica attenzione sotto il profilo funzionale, così da mettere a fuoco la causa concreta di quello specifico contratto concluso dai paciscenti (dei due contratti identici nel loro programma negoziale), ossia il suo scopo pratico, in quanto sintesi degli interessi che il medesimo accordo era concretamente diretto a realizzare, al di là del modello negoziale utilizzato (tra le altre, Cass., 16 maggio 2017, n. 12069; Cass., 19 marzo 2018, n. 6675; Cass., S.U., 24 settembre 2018, n. 22437).

4.6. - Come si evince dall'accertamento che precede (cfr. § 4.1), i due (identici) contratti di "acquisizione della qualità di socio della Hapimag" sottoscritti dalle parti palesano differenze significative rispetto alla fatti-

specie su cui si è soffermata questa Corte con la citata sentenza n. 4088/1997; e ciò a partire dalla loro stessa connotazione unitaria (e non già di collegamento negoziale tra autonome e distinte convenzioni), assumendo il “socio”, già soltanto in forza di detta sottoscrizione e direttamente in base ad essa, il diritto di usufruire, per le proprie vacanze, delle strutture disponibili messe a disposizione dalla società a seguito di previa prenotazione presso il “Servizio vacanze Hapimag” e utilizzando i “punti” che gli vengono accreditati in ragione delle azioni (o “titoli vacanze”) acquistate. La società, inoltre, è tenuta a provvedere, in base ai fondi raccolti con la vendita delle azioni e in forza di una quota annuale che il socio versa per ciascun “titolo di vacanza/azione”, al finanziamento di residenze turistiche esistenti, alla costruzione e progettazione di nuove residenze, nonché a sostenere i costi di gestione delle stesse. La distribuzione degli utili ai soci è, quindi, sostituita con l’assegnazione dei “punti vacanza” e gli eventuali utili residui sono destinati ad investimenti “nelle strutture della società per il beneficio dei soci” (del resto, la stessa sentenza impugnata - cfr. p. 3 - ha evidenziato che la Hapimag si è difesa adducendo di operare nel settore della c.d. “multiproprietà azionaria pura”: p. 3). Un tale specifico regolamento negoziale, al di là del nomen iuris utilizzato dai contraenti, esprime, secondo la funzione che in concreto le stesse parti hanno inteso realizzare, un assetto di interessi che non è volto a privilegiare - e, dunque, a rendere prevalente sotto il profilo causale - la affectio societatis e, quindi, la partecipazione del socio alla vita della compagine sociale, ma che eminentemente si risolve, e sostanzialmente si esaurisce, nel consentire all’acquirente del “titolo vacanza/azione” di usufruire del “Servizio vacanze” fornito dalla Hapimag attraverso le strutture turistiche dalla medesima gestite, ove lo stesso acquirente ha, per ciò stesso, diritto a “trascorrere le proprie vacanze in misura corrispondente ai punti Hapimag che possiede”. E in tale prospettiva milita anche il fatto che la stessa attribuzione dei “punti” (e, quindi, in sostanza nell’incremento delle possibilità di fruizione dei “servizi vacanze”) assorbe la distribuzione degli utili societari, altrimenti destinati (non ai soci, ma) unicamente a scopi endosociali.

4.7. - In ragione, dunque, della ritenuta portata giuridica dei due (identici) contratti inter partes deve trovare applicazione, ai fini della individuazione della giurisdizione sulle domande giudiziali proposte dal Di Bella, il foro speciale di cui alla Sezione IV della Convenzione di Lugano del

1988, in forza della disciplina prevista dagli artt. da 13 a 15, del tutto corrispondenti agli artt. da 13 a 15 della Convenzione di Bruxelles del 1968 (mentre, quanto al successivo Reg. n. 44/2001, si diversifica l'art. 16, solo in parte sovrapponibile all'art. 13, proprio in relazione al punto 3, che - come si vedrà - assume significativo rilievo nella specie).

4.7.1. - Essi, infatti, sono stati conclusi da un "consumatore", ossia "da una persona per un uso che possa essere considerato estraneo alla sua attività professionale" (art. 13), non potendosi dubitare che il Di Bella, di professione notaio (cfr. lo stesso controricorso a p. 9), abbia sottoscritto gli accordi con la Hapimag per soddisfare esigenze della vita quotidiana (godimento di vacanze nelle residenze gestite dalla società), certamente estranee all'esercizio di detta attività.

4.7.2. - Si tratta, inoltre, di negozi riconducibili nell'ambito di contratti aventi "per oggetto una fornitura di servizi" (art. 13, punto 3), giacché - in armonia con il profilo funzionale concretamente assunto dal rapporto (affatto prevalente nell'economia giuridica dell'unitario negozio, a causa mista, rispetto alla recessiva funzione di "acquisizione della qualità di socio") e, come tale, rilevante ai fini della risoluzione della questione di giurisdizione - la prestazione alla quale era obbligata la Hapimag non si risolveva nel consentire al Di Bella il mero uso di un immobile a tempo ripartito (c.d. time-share), ma aveva una connotazione più ampia e significativa, essendo volta a garantire all'acquirente del "titolo vacanza/azione" il c.d. "Servizio Vacanze", a tal fine provvedendo alla gestione articolata di molteplici strutture turistiche dove far trascorrere al sottoscrittore del contratto, e in base ai "punti" accreditati, un periodo di vacanza. "Fornitura di servizi", questa, che ripete, sostanzialmente, i caratteri materiali di quella (comprensiva di manutenzione, gestione, amministrazione di multiproprietà e organizzazione di soggiorni vacanze) oggetto della fattispecie contrattuale che la Corte di Giustizia, con la sentenza del 22 aprile 1999, in C-423/97, ha ritenuto, in forza di una considerazione in concreto degli interessi coinvolti, suscettibile di essere ricondotta nell'ambito della tutela generale consumeristica prevista dalla direttiva n. 85/577/CEE, proprio in ragione della prevalenza della prestazione di servizi rispetto a quella di assicurare il mero uso ripartito di un immobile, anch'essa oggetto programma negoziale (mentre la prevalenza di quest'ultimo non avrebbe, invece, consentito, di per sé, l'operatività di detta tutela, giacché esclusa dalla previsione dell'art. 3, n. 2, lett. a, della

medesima direttiva), altresì ponendo in risalto come tra le distinte discipline dettate, rispettivamente, dall'anzidetta direttiva del 1985 e da quella, n. 1994/47/CE, in tema di tutela dell'acquirente di "multiproprietà", non vi sia una relazione reciprocamente escludente, poiché la direttiva del 1994 non è tale da sterilizzare l'applicazione di quella consumeristica più generale, anche se il contratto presenti "un elemento di multiproprietà". Il principio di possibile coesistenza di tutele (seppure, come in precedenza accennato, i successivi sviluppi della normativa - europea e interna di recepimento - hanno comunque segnato un'implementazione di quella specifica di settore), affermato dal citato orientamento giurisprudenziale (ribadito, tra l'altro, con la sentenza del 25 ottobre 2005, in C-350/03) in ragione del modularsi in concreto del rapporto giuridico implicato, conforta in una lettura dell'art. 13 della Convenzione di Lugano del 1988 come volto ad assegnare specifico risalto alla dimensione dell'operazione economica "fornitura di servizi", che le parti hanno inteso realizzare attraverso il concreto regolamento negoziale, più che allo schema tecnico-giuridico utilizzato ("acquisizione della qualità di socio della Hapimag").

4.7.3. - La conclusione dei contratti "è stata preceduta da una proposta specifica o da una pubblicità nello Stato in cui il consumatore ha il proprio domicilio" (art. 13, punto 3, lett. a) e "il consumatore ha compiuto in tale Stato gli atti necessari per la conclusione del contratto" (art. 13, punto 3, lett. b).- Alla stregua dell'interpretazione delle citate disposizioni convenzionali fornita dalla Corte di Giustizia con la sentenza dell'11 luglio 2002, in C-96/00, diretta a valorizzare lo stretto legame tra il contratto in oggetto e lo Stato nel cui territorio è domiciliato il consumatore (cfr. anche i richiami presenti nelle sentenze del 7 dicembre 2010, nei procedimenti riuniti C-585/08 e C-144/09 e del 6 settembre 2012, in C-190/11), il requisito di cui alla lett. a) è soddisfatto (in via assorbente) dalla circostanza che la proposta contrattuale è stata presentata individualmente al Di Bella dall'agente della Hapimag AG; mentre, il requisito di cui alla lett. b) è integrato dal fatto che la proposta contrattuale è stata, dallo stesso Di Bella, sottoscritta (e, dunque, accettata) in Italia, a Prato.

4.7.4. - La convenzione di deroga alla giurisdizione italiana (alla quale il Di Bella si è rivolto, con la propria azione contrattuale, in conformità alla scelta consentita al consumatore dall'art. 14, essendo l'attore domiciliato in Italia) prevista dalla clausola (art. 11) delle "Condizioni generali di adesione" dei contratti inter partes e stabilente (al pari di quella contenuta

nella proposta contrattuale al § 7) la giurisdizione del giudice svizzero, sebbene sottoscritta dallo stesso Di Bella, non può operare validamente ai sensi dell'art. 17 della Convenzione (che prevede la "proroga di competenza" in favore del giudice dello Stato contraente indicato - per quanto rileva nella specie - da una clausola conclusa "per iscritto" dalle parti, di cui almeno una domiciliata nel territorio di uno Stato contraente), ostandovi le disposizioni dell'art. 15, richiamato dal citato art. 17. Essa, stipulata nel 1997, non è, infatti, "posteriore al sorgere della controversia", che è stata introdotta nel 2004 (art. 15, punto 1). La medesima clausola non consente al consumatore di adire un organo giurisdizionale diverso da quelli indicati" nella stessa Sezione IV (art. 15, punto 2). Né, infine, la convenzione di deroga è stata conclusa tra parti, Di Bella e Hapimag AG, aventi domicilio o residenza abituale "nel medesimo Stato contraente al momento della conclusione del contratto", là dove, in ogni caso - seppure, in base all'art. 13, detta società dovesse considerarsi domiciliata in Italia per la presenza, qui, di una sua filiale o, comunque, di un suo agente -, la clausola di deroga non attribuisce la giurisdizione "ai giudici di tale Stato", ossia ai giudici italiani (art. 15, punto 3).

5. - Va, dunque, accolto il ricorso, con conseguente declaratoria di giurisdizione del giudice italiano, nonché la cassazione della sentenza impugnata e il rinvio della causa al Tribunale di Prato, in diversa composizione. La novità delle questioni trattate consente la compensazione integrale delle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

accoglie il ricorso e dichiara la giurisdizione del giudice italiano; cassa la sentenza impugnata a rinvia la causa al Tribunale di Prato, in diversa composizione; compensa interamente le spese del giudizio di legittimità.