



N.° 1064/11 ordine
 N.° 11870/07 ruolo
 N.° 1333 cronol
 PEP 2650/11 repert

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Giudice Unico dott. Vittoria Gabriele, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n.11870 del Ruolo Generale Affari Civili Contenziosi dell'anno 2008 vertente tra:

██████████ e ██████████ rappresentati e difesi, giusta procura a margine dell'atto di citazione in opposizione, dall'avv. Angelo Riva;

OPPONENTI

██████████ in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa, giusta procura a margine del ricorso per decreto ingiuntivo, e dall'██████████ ed elettivamente domiciliata presso lo studio di ██████████

OPPOSTA

E

██████████ in persona del legale rappresentante *pro tempore*;

TERZA CHIAMATA CONTUMACE

CONCLUSIONI: come da fogli allegati al verbale d'udienza 02 dicembre 2010.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Gli opposenti hanno proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo notificato in data 18 giugno 2008 con il quale è stato ad essi ingiunto il pagamento della somma di € 14.410,95 in favore ██████████ a titolo di rate relative

it

e



ad un contratto di finanziamento stipulato in relazione all'acquisto dall' [redacted] di un certificato di associazione ad un complesso turistico residenziale avvenuto il 16 settembre 2002. Dalla documentazione in atti emerge che in data 16 settembre 2002 [redacted], quale "proprietaria dei certificati di associazione rilasciati dal trustee (entità fiduciaria) Timeshare Trustees International Limited ... che attribuiscono ai titolari il diritto di possedere, godere ed utilizzare in via piena ed esclusiva singoli appartamenti facenti parte del complesso turistico Vistas Castillo Beach Fuerteventura Canarie Spagna..." proponeva a [redacted] ed [redacted] di acquistare "n. 1 certificati di associazione che attribuisce al titolare il diritto trasmissibile agli eredi, vendibile e cedibile per atto tra vivi di occupare, godere utilizzare in via piena ed esclusiva un appartamento bilocale - 4 posti letto di superficie di pari a circa 45 mq descritto nel certificato di associazione medesimo in "periodi settimanali floating" da comunicare alla Castillo Beach Management Limited". Il contratto era stato preceduto da un contatto stipulato al di fuori dei locali commerciali, secondo le modalità descritte dalla difesa degli opposenti (nel corso di un incontro promozionale presso un hotel per il ritiro di un buono vacanza gratuito, incontro poi conclusosi con la sottoscrizione del contratto di acquisto del certificato di associazione), tant'è che il contratto stipulato il 16 settembre 2002 presso il domicilio degli opposenti prevede espressamente (art. 14) che esso "supera ed annulla il contratto di acquisto promozionale n. 87012 del 14 settembre 2002". La modalità di stipulazione del contratto, quale innanzi descritta - il messaggio telefonico di invito ad un incontro per il ritiro di un buono vacanza gratuito ed in realtà finalizzato ad indurre all'acquisto di quote in godi-



mento turistico parziale (*time sharing*) in immobili in multiproprietà – rientra tra quelle che l'Autorità garante per la concorrenza sul mercato ha avuto già modo di sanzionare quale pubblicità ingannevole, anche se non è questo il profilo di cui in questa sede si discute. Il contratto in questione deve, dunque, essere qualificato come relativo "all'acquisizione di un diritto di godimento ripartito di beni immobili" (cd. multiproprietà), disciplinato *rattione temporis* dal d.leg.vo 427/1998 (ed ora dagli artt. 69 e segg. del codice di consumo). Si ravvisa, nel caso di specie, la nullità del contratto per indeterminatezza ed indeterminabilità dell'oggetto ai sensi degli artt. 1418 e 1346 cod. civ. L'art. 3 del citato decreto legislativo 9 novembre 1998, n.427 (G.U. n. 291 del 14/12/1998) dispone che il contratto in questione contenga tutti gli elementi di cui all'articolo 2, comma 1, lettere da a) a f) e cioè: l'indicazione del diritto oggetto del contratto, con specificazione della natura e delle condizioni di esercizio di tale diritto nello Stato in cui è situato l'immobile; l'identità ed il domicilio del venditore, con specificazione della sua qualità giuridica, l'identità ed il domicilio del proprietario; se l'immobile è determinato la sua descrizione ed ubicazione, gli estremi della concessione edilizia e delle leggi regionali che regolano l'uso dell'immobile con destinazione turistico ricettiva e, per gli immobili situati all'estero, gli estremi degli atti che garantiscano la loro conformità alle prescrizioni vigenti in materia; i servizi comuni ai quali l'acquirente ha o avrà accesso, quali luce, acqua, manutenzione, raccolta di rifiuti, e le relative condizioni di utilizzazione; le strutture comuni alle quali l'acquirente ha o avrà accesso, quali piscina, sauna, ed altre, e le relative condizioni di utilizzazione; le norme applicabili in materia di manutenzione e riparazione dell'immobile, nonché

it

y



in materia di amministrazione e gestione dello stesso; il prezzo che l'acquirente dovrà versare per l'esercizio del diritto oggetto del contratto, la stima dell'importo delle spese, a carico dell'acquirente, per l'utilizzazione dei servizi e delle strutture comuni e la base di calcolo dell'importo degli oneri connessi all'occupazione dell'immobile da parte dell'acquirente, delle tasse e imposte, delle spese amministrative accessorie per la gestione, la manutenzione e la riparazione, nonché le eventuali spese di trascrizione del contratto; le informazioni circa il diritto di recesso dal contratto con l'indicazione degli elementi identificativi della persona alla quale deve essere comunicato il recesso stesso, precisando le modalità della comunicazione e l'importo delle spese che l'acquirente in caso di recesso è tenuto a rimborsare nonché le informazioni circa le modalità per risolvere il contratto di concessione di credito connesso al contratto, in caso di recesso; il citato art. 3 prevede inoltre che sia specificato nel contratto il periodo di tempo durante il quale può essere esercitato il diritto oggetto del contratto e la data a partire dalla quale l'acquirente può esercitare tale diritto. Orbene, nel caso di specie, non solo non vi è prova che il documento informativo contenente gli elementi di cui all'art. 2 innanzi indicati sia stato consegnato agli attori (l'onere di provare tale consegna incombeva sulla ~~_____~~ ma l'oggetto del contratto, identificato in un "certificato di associazione" che attribuisce ai titolari il diritto di godimento in singoli appartamenti facenti parti del complesso residenziale Vistas Castillo Beach Club in Fuerteventura è del tutto indeterminato ed indeterminabile, non essendo specificato né la natura del diritto né le condizioni di esercizio del diritto nello Stato in cui si trova l'immobile. In base alle previsioni contrattuali, infatti, non viene trasferito



un diritto reale o un diritto di godimento sul bene immobile ma viene acquistato un non meglio specificato certificato di associazione ad un complesso turistico residenziale. Parimenti, del tutto generica è la possibilità di esercizio del diritto di godimento suddetto "in periodi settimanali floating" con conseguente incertezza assoluta circa il periodo dell'anno in cui il godimento stesso può essere esercitato, e viene omessa qualsiasi indicazione circa le modalità con cui gli acquirenti prenotano la settimana prescelta; inoltre, non è specificata la durata del contratto, e cioè il termine entro cui cessa il godimento annuale della cosiddetta "settimana floating". Tale indeterminazione non può ritenersi disposta a favore del consumatore circa la flessibilità del periodo di vacanza in quanto, al contrario, si traduce nell'assoluta incertezza di quale sia la settimana in cui può essere esercitato il godimento e senza che venga data garanzia, una volta che l'acquirente abbia comunicato la settimana scelta, dell'effettivo godimento della stessa. A ciò va aggiunto che nessuna informazione è stata fornita agli attori in ordine alla possibilità di recedere dal contratto entro tre mesi, senza penalità e rimborsi di sorta, ai sensi dell'art. 5 quarto comma d. leg.vo 427/1998 a causa della mancanza o carenza degli elementi di cui all'articolo 2, comma 1, lettere a), b), c), d), n. 1), h), i), ed all'articolo 3, comma 2, lettere b) e d), contenendo le condizioni generali di contratto il mero riferimento alla facoltà di recesso entro dieci giorni dalla stipula del contratto. Peraltro, il comma quarto del citato art. 3 prevede che se entro tre mesi dalla conclusione del contratto l'acquirente non esercita il diritto di recesso di cui al comma 2 ed il venditore non effettua la comunicazione di cui al comma 3, l'acquirente possa esercitare il diritto di recesso alle condizioni di cui al comma 1, ed

CASO it

e



il termine di dieci giorni decorra dal giorno successivo alla scadenza dei tre mesi dalla conclusione del contratto. La indeterminatezza dell'oggetto e la mancanza di informazioni non sono sopperite dalla sottoscrizione del modulo prestampato sottoscritto dal [redacted] il 16 settembre 2002 in cui lo stesso dà atto "di avere ampiamente compreso quale sia l'oggetto della stessa ovvero l'acquisizione del diritto di occupazione in sistema fluttuante" (doc. 7 di parte opposta), dicitura che, per converso, dà anch'essa conto della natura assolutamente indeterminata del diritto e delle sue modalità di svolgimento. Alla stregua di quanto esposto va dichiarata la nullità del contratto stipulato in data 16 settembre 2002. Con riferimento alla domanda degli attori di declaratoria di nullità anche del contratto di finanziamento stipulato con la [redacted] ora [redacted] va rilevato che deve ritenersi sussistere tra i due contratti un collegamento di tipo funzionale; ciò deriva, innanzi tutto, dal fatto che la richiesta di finanziamento è contestuale alla stipulazione del contratto (cfr. doc. 9 di parte opposta) ed è stata fatta sottoscrivere dallo stesso agente della venditrice che, infatti, nell'allegato al contratto ha indicato l'importo finanziato, il numero e l'importo delle rate; ciò comprova che il pagamento delle rate del prezzo di acquisto del certificato di associazione ha costituito la causa del contratto di finanziamento e che vi era la volontà delle parti di creare un collegamento teleologico che è stato obiettivato non solo nel contratto di compravendita (cfr. allegato cit.) ma anche nella richiesta di finanziamento laddove [redacted] viene autorizzata a versare l'importo finanziato direttamente al venditore convenzionato ed è stato previsto che in caso di mancato perfezionamento dell'acquisto, "per qualsiasi causa" si autorizza a restituire la somma eroga-



ta direttamente a ██████████ Peraltro, l'art. 8 del d.leg.vo 427/1998 prevede, ancorché per la ipotesi di recesso, la risoluzione di diritto del contratto di finanziamento erogato da un terzo sottoscritto dall'acquirente per il pagamento del prezzo o di una parte di esso; è evidente che tale norma presuppone che il legislatore abbia ritenuto sussistente il collegamento funzionale tra i due contratti, che è il necessario presupposto giuridico per la risoluzione di diritto ivi prevista; del resto, nell'ipotesi di annullamento del contratto, stipulato in violazione della normativa predisposta a tutela del consumatore, vi sono (quanto meno) le medesime ragioni di tutelare il consumatore, con riferimento agli obblighi assunti con il contratto di finanziamento contratto per pagare il prezzo, rispetto alle fattispecie, previste dal citato art. 8 di mero recesso: se tale collegamento è stato esplicitato dal legislatore con riferimento ad una evenienza (quella del recesso del consumatore) successiva alla instaurazione del rapporto e che può prescindere dalla patologia del contratto (in quanto può trovare fondamento nell'esercizio di un mero *ius poenitendi* che è stato attribuito al consumatore) a maggior ragione tale collegamento deve ritenersi sussistente allorquando il contratto di compravendita sia affetto da nullità che ne inficia *ab origine* l'esistenza. La *ratio* della norma quella di evitare che venuto meno il vincolo contrattuale con la venditrice, persistano, comunque, in capo all'acquirente consumatore gli obblighi di pagamento che in quel vincolo trovano, la propria causa anche se, per effetto della stipula del contratto di finanziamento (stipula che contribuisce ad indurre il consumatore all'acquisto, facilitandolo nelle modalità di pagamento del prezzo di compravendita attraverso la rateizzazione mensile), alla venditrice viene sostituita la società che eroga il finanziamento. Né

GASSO

it

h



su tali conseguenze può incidere l'art. 3 delle condizioni di finanziamento, ove è prevista la rinuncia del cliente ad opporre qualsiasi eccezione relativa alla destinazione dell'importo del finanziamento concesso, alla mancata o ritardata consegna del bene, agli eventuali vizi dello stesso, al rifiuto del cliente all'accettazione o all'utilizzo del bene, e che ogni controversia dovrà essere risolta esclusivamente tra il cliente ed il convenzionato, fermi ed impregiudicati gli obblighi del cliente nei confronti di [REDACTED] si tratta, anche in tal caso, di contratto stipulato da consumatore, e quindi di clausola che si presume vessatoria ex art. 1469 bis cod. civ. n. 18 (applicabile *ratione temporis*, ora vedi 33 cod. consumo), e, quindi, inefficace. Peraltro l'art. 124 terzo comma del decreto legislativo 385/1983 (testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia) prevede che "i contratti di credito al consumo che abbiano a oggetto l'acquisto di determinati beni o servizi contengono, a pena di nullità la descrizione analitica dei beni e dei servizi"; nel caso di specie, tale descrizione difetta: il bene viene indicato con la dicitura "timeshare Castillo Vista Beach Club periodo di godimento fluttuante", e, quindi vi è assoluta indeterminatezza anche dell'oggetto per l'acquisto del quale è stato contratto il finanziamento posto che la dicitura "timeshare" non è indicativa di un bene, di un diritto o di un servizio ma della modalità di godimento turistico parziale (*time sharing*). Gli opposenti hanno sollevato anche l'eccezione di nullità del contratto di finanziamento in relazione a tale profilo (si tratta, infatti di una nullità relativa), sicché anche a volere prescindere dall'esistenza del nesso teleologico esistente tra contratto d'acquisto e contratto di finanziamento, quest'ultimo è comunque di per sé nullo e tale nullità comunque comporta che alcuna somma è dovuta dagli oppo-



nenti. Appare, poi, incomprensibile come l'opposta deduca che in caso di nullità del contratto di finanziamento gli opposenti siano comunque tenuti alla restituzione della somma finanziata posto che l'art. 19 della richiesta di convenzionamento tra la [REDACTED] e l'allora [REDACTED] prevede l'assunzione da parte della prima dell'obbligo di "... assicurarsi e rendersi responsabile della validità del contratto", con specifico riferimento alla conformità dello stesso alla disciplina del d.leg.vo 427/1998; l'art. 21 prevede che, nel caso in cui si verifichi che il contratto di compravendita del bene "non ha avuto regolare esecuzione" per fatto imputabile al convenzionato, questi abbia l'obbligo di rimborsare un importo pari alle rate di finanziamento scadute ed a scadere e non ancora pagate, fatto salvo il diritto al maggior danno". Alla stregua di quanto esposto, il decreto ingiuntivo va revocato, va dichiarata la nullità del contratto intercorso tra la [REDACTED] e [REDACTED] e del contratto di finanziamento intercorso tra gli opposenti e la [REDACTED] (ora [REDACTED] quest'ultima va condannata al rimborso degli importi già corrisposti dagli opposenti per complessivi € 5.900,00 con interessi legali dalla data dei singoli pagamenti al saldo. Va, invece, rigettata la domanda di risarcimento dei danni non avendo gli opposenti non solo provato, ma neanche allegato, il pregiudizio in relazione al quale pretendono di esser risarciti. Le spese, seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

P.T.M.

it

f



Il Tribunale di Brescia – seconda sezione civile – in persona del Giudice Unico dott. Vittoria Gabriele, definitivamente pronunciando ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

1) dichiara la nullità, per le causali di cui in motivazione, del contratto intercorso in data 16 settembre 2002 tra [redacted] e la [redacted] del contratto di finanziamento in pari data intercorso tra [redacted] [redacted] A. ora [redacted]

2) accoglie l'opposizione e per l'effetto, revoca l'opposto decreto ingiuntivo;

3) condanna la [redacted] A. al pagamento in favore di [redacted] [redacted] in solido, per la causale di cui in motivazione, della somma di € 5.900,00 con interessi legali dalla data dei singoli pagamenti al saldo;

4) condanna [redacted] e [redacted] in solido, al pagamento, in favore di [redacted] [redacted] in solido, delle spese e competenze del giudizio che liquida in € 113,73 per spesa, € 1.300,00 per diritti ed € 1.700,00 per onorario di avvocato (oltre IVA, CPA e rimborso forfetario come per legge);

Così deciso in Brescia, il 23 marzo 2011.

IL GIUDICE UNICO

Vittoria Gabriele

IL CANCELLIERE CI
Dot.ssa Alessandra Paganotti

[Handwritten signature]

Depositata nella Cancelleria
del Tribunale di Brescia
Oggi 30 MAR 2011
IL CANCELLIERE CI
Dot.ssa Alessandra Paganotti

[Handwritten signature]