

Tribunale di Brescia, Sezione Ferie, collegio Giudicante

Dott. Augusto Bitonte, dott.ssa Lucia Cannella, dott.ssa Elda Geraci.

Ordinanza ex artt. 669 terdecies c.p.c. del 29.12.2007 n. 14558

Argomento della sentenza:

Acquisizione di beni immobili in regime di multiproprietà.

[69 e ss. codice del consumo]

Parti in causa: C. s.p.a.// C.C.- M.N.- H. s.r.l. (già M.W. s.r.l.)

La nota.

*Nel caso di specie i ricorrenti chiedevano al Tribunale disporsi tutela cautelare ex art. 700 c.p.c. in ordine all'annullamento del contratto di acquisizione di un diritto di godimento ripartito di beni immobili, c.d. multiproprietà, disciplinata e x artt. 69 e ss codice del consumo, nonchè il sequestro giudiziario di un assegno consegnato alla società resistente a titolo di acconto sul prezzo di vendita. Precisavano i ricorrenti di aver partecipato ad un incontro presso un Hotel della zona, al fine di ritirare un buono vacanza gratuito, incontro conclusosi con la sottoscrizione del contratto sopra nominato. Osservava, preliminarmente il collegio, come con provvedimento n. 13636 pubblicato sul bollettino 40 del 18 ottobre 2004, l'Autorità garante per la concorrenza sul mercato, avesse avuto modo di sanzionare la predetta società per pubblicità ingannevole in relazione al messaggio telefonico con il quale venivano invitati i consumatori all'incontro per il ritiro del buono vacanza, rilevando come tali incontri fossero in realtà finalizzati all'induzione all'acquisto di una multiproprietà. Entrando nel merito della questione il collegio analizzava la richiesta dei ricorrenti di annullamento del contratto di vendita sotto il profilo del *fumus boni iuris* e del *periculum in mora*. Integrano gli elementi del **fumus boni iuris** i profili di nullità del contratto concluso tra le parti. In primo luogo in ordine alla formazione della libera determinazione di contrarre delle parti, la quale è stata condizionata da errate informazioni circa il diritto di recesso. Ed infatti in caso di esercizio del diritto di recesso nel termine di dieci giorni, le parti avrebbero dovuto comunque sopportare dei costi fissi pari ad € 790.00, per generiche spese di trasferta e istruttoria. Tale cifra, notevolmente elevata, era tale da indurre il consumatore a non recedere dal primo contratto stipulato presso l'Hotel e a stipulare il secondo contratto al proprio domicilio, atteso che in esso le spese di recesso ammontavano alla metà. In secondo luogo l'oggetto del contratto appare incerto e indeterminato poiché l'associazione in time sharing è priva di riferimento alla*

natura del diritto di godimento, alle modalità e alle tempistiche di esercizio e alle condizioni di esercizio con riferimento alla legislazione dello stato in cui si trova l'immobile. Priva di rilievo è l'affermazione di parte resistente volta a far osservare come la presunta indeterminatezza ex ante dei periodi di godimento, si trasformerebbe in flessibilità in favore del consumatore medesimo. In relazione all'omessa informazione circa il diritto di recesso. L'art. 73 codice del consumo prevede, quale conseguenza della mancanza dei requisiti di cui agli artt. 70 c.1 lett. a), b), c), d) n.1, h), i) e 71 c.2. lett. b), d) prevede la possibilità per il consumatore di recedere entro il termine di tre mesi senza penalità o rimborsi. Nel contratto concluso non vi era alcuna indicazione circa i costi salva una generica dicitura "con costi che variano per una settimana e per quattro persone da 350,00 €" senza che si comprenda se tale quota è quella associativa ovvero ai costi di gestione del terzo proprietario dei circuiti. Con riferimento alla pretesa dei ricorrenti di annullamento del contratto di finanziamento, contratto con collegamento funzionale rispetto a quello di vendita sia per il fatto che la stipulazione è stata contestuale, sia per il richiamo che il secondo fa al primo, sia dalla norma dell'art. 77 che prevede la risoluzione per il pagamento del prezzo. Nonostante il riferimento, nel contratto di finanziamento, di una clausola volta ad affermare l'autonomia di un contratto rispetto all'altro, e la non opponibilità al secondo delle eccezioni relative al contratto di vendita, essa è da considerarsi vessatoria ex art. 33 codice del consumo, con conseguente nullità della medesima e annullamento del contratto di finanziamento. Sussiste inoltre **periculum in mora** poiché ad un primo esame sommario, proprio della fase cautelare, appare che il pagamento dell'assegno sequestrato con decreto inaudita altera parte, nonché il pagamento delle rate del finanziamento, possano determinare irreparabile pregiudizio economico dei ricorrenti, i quali eventualmente vedrebbero aumentato il loro credito restitutorio al termine del giudizio di merito. In esito alla discussione, pertanto, il collegio autorizzava i ricorrenti a sospendere il pagamento delle rate del finanziamento e convalidava il disposto sequestro. [Francesca Soardi].

La sentenza.

il giudice designato

letti gli atti del procedimento; a scioglimento della riserva di cui al processo verbale d'udienza che precede;

rileva

il contratto in questione deve essere qualificato come relativo “all’acquisizione di un diritto di godimento ripartito di beni immobili” (c.d. multiproprietà) disciplinato dagli artt. 69 e ss. codice di consumo che prevedono precisi obblighi informativi a carico del venditore che devono essere contenuti sia nei documenti informativi sia nel contratto. In ordine alle modalità di stipulazione del contratto quali descritte dai ricorrenti (nel corso di un incontro promozionale presso un Hotel di D., per il ritiro di un buono vacanza gratuito, incontro poi conclusosi con la sottoscrizione del contratto di acquisto di certificato di associazione, seguito da un successivo incontro presso il domicilio dei ricorrenti con stipula di un secondo contratto) va rilevato che l’Autorità garante per la concorrenza sul mercato aveva avuto già modo di sanzionare (nei confronti di società H. s.r.l.) quale pubblicità ingannevole il messaggio telefonico di un invito ad un incontro per il ritiro di un buono vacanza gratuito ed un realtà finalizzato ad indurre all’acquisto di quote in godimento turnario parziale (*time sharing*) in immobili in multiproprietà (provvedimento n. 13636 pubblicato sul bollettino n. 40 del 18 ottobre 2004) laddove il provvedimento della medesima Autorità prodotto dalla resistente riguarda una fattispecie del tutto diversa da quella in esame. Ciò premesso, deve ritenersi, che il contratto in questione presenti molteplici profili di nullità. Innanzi tutto, la volontà degli attori ai fini della conclusione del contratto è stata condizionata e forzata in relazione alla carente ed errata informazione circa il diritto di recesso. Ed invero, le condizioni generali redatte sul retro del primo contratto prevede che l’acquirente possa avvalersi della facoltà di recesso entro dieci giorni dalla sottoscrizione con il rimborso delle generiche spese “ per trasferta personale e stipula del contratto” che sono quantificate in € 365,00 cui si aggiunge l’importo del 20% del prezzo di acquisto de certificato di associazione pari ad € 790,00. orbene la suddetta informazione è stata preordinata al fine di coartare la volontà degli acquirenti in quanto la quantificazione delle spese da liquidarsi in caso di recesso (peraltro in tal caso del tutto genericamente indicate e non documentate) è consistente e, quindi, preordinata a indurre gli acquirenti alla stipula, di seguito al primo contratto (stipulato presso l’Hotel di D.) del secondo contratto (stipulato presso il domicilio degli acquirenti a condizioni di maggior favore in relazione al prezzo). Nel secondo contratto il riferimento alla percentuale del 20% sul costo del certificato di associazione è eliminata mentre viene ribadito il riferimento al rimborso dell’importo di € 365,00 per “spese relative ad atti da espletare tassativamente prima de termine del recesso” del tutto generico e non documentato. Del

tutto indeterminato è, poi, l'oggetto del contratto, identificato in un "certificato di associazione in *time sharing*" che attribuisce ai titolari il diritto di godimento in singoli appartamenti facenti parte del complesso residenziale. M. senza che venga specificati né il tipo di associazione a cui l'acquirente aderisce, né la natura del diritto, né le condizioni di esercizio del diritto nello stato in cui si trova l'immobile. Parimenti del tutto generica è la dicitura circa la possibilità di esercizio del diritto di godimento suddetto "in periodi settimanale floating" (cfr. documento informativo) con conseguente incertezza assoluta circa il periodo dell'anno in cui il godimento stesso può essere esercitato. Tale indeterminatezza, contrariamente a quanto dedotto dalla H. s.r.l. non può ritenersi disposta a favore del consumatore circa la flessibilità dei periodi di vacanza ma, al contrario si traduce nell'assoluta incertezza di quanto e quali siano le settimane in cui può essere esercitato il godimento. In punto va evidenziato che la circostanza addotta dai ricorrenti, circa il fatto di avere tentato di attuare tale godimento in più occasioni, ma senza esito, in quanto l'appartamento risultava occupato, non è stata smentita dalla H. s.r.l. 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. 73 cod. consumo a causa della mancanza o carenza degli elementi previsti dagli artt. 70 comma 1° lettere a), b), c) e d) numero 1 h) e i) e dell'art. 71 comma 2 lettere b) e d). Nel caso di specie, l'art. 9 prevede la possibilità di partecipare ad un sistema di scambio organizzato da un terzo indicato in contratto (M.) senza che nel contratto vengano specificati i costi (salva la previsione che per due anni la quota è compresa nel prezzo); nell' "allegato provvisorio" sottoscritto contestualmente al secondo contratto in data 13 dicembre 2005 viene indicato del tutto genericamente che l'associazione conferisce il diritto di soggiornare in oltre 5.300 circuiti "con costi che variano per una settimana e per quattro persone da 350,00" dicitura che però non è chiaro se si riferisca all'adesione al circuito di scambio ovvero ai costi di gestione. Parimenti non sono state indicati i costi di vendita del certificato di associazione che soltanto successivamente sono stati indicati da altra società (tale T.W. neanche menzionata in contratto come prescritto dall'art. 71 lettera d) in €378,00 già corrisposti, invano, peraltro, dai ricorrenti. Sicché gli attori, in relazione alla mancata indicazione dei suddetti elementi, avrebbero avuto diritto di esercitare il recesso senza penalità di sorta entro tre mesi. Le considerazioni che precedono palesano la sussistenza del *fumus boni iuris* in ordine alla pretesa dei ricorrenti di ottenere l'annullamento del contratto. Con riferimento alla pretesa dei ricorrenti di ottenere la

declaratoria di nullità anche del contratto di finanziamento stipulato con la C. s.p.a. va rilevato che, in base ad una valutazione sommaria, il collegamento tra i due contratti, è di tipo funzionale e deriva sia dal fatto che la richiesta del finanziamento è contestuale alla stipulazione del contratto (probabilmente fatta sottoscrivere dallo stesso agente della venditrice che, infatti nel contratto di acquisto, ha indicato l'importo finanziato, il numero e l'importo delle rate sia del richiamo al contratto di vendita contenuto del contratto di finanziamento, sia dalla norma dell'art. 77 che prevede espressamente, ancorchè per la ipotesi di recesso, la risoluzione per il pagamento del prezzo. È evidente che la norma presuppone che il legislatore abbia ritenuto sussistente il collegamento funzionale tra i due contratti che è il necessario presupposto giuridici 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, con riferimento agli obblighi assunti con il contratto di concessione del credito contratto per pagare il prezzo, rispetto alle fattispecie, previste dall'at. 77 cit, di mero recesso (senza motivo, nei dieci giorni prescritti dall'art. 73 primo comma p per le motivazioni prescritte dal secondo comma della stessa norma nel termine di tre mesi). Il suddetto collegamento negoziale non può venire meno per effetto della clausola inserita nella richiesta di finanziamento ove sono previste la autonomia del contratto di finanziamento rispetto al contratto di vendita e la non opponibilità delle eccezioni relative al primo contratto, trattandosi anche in tal caso di contratto stipulato da consumatore e quindi la clausola che si presume vessatoria ex art. 33 cod. consumo. Quanto poi al periculum in mora, va rilevato che il pagamento dell'assegno di cui è stato disposto il sequestro inaudita altera parte, nonché la protrazione del pagamento delle rate del finanziamento contratto per pagare il corrispettivo di un contratto che, in base alla valutazione sommaria che è propria in questa sede cautelare, appare essere stato stipulato in violazione alla normativa posta a tutela del consumatore, può determinare pregiudizio irreparabile per i ricorrenti. A fronte delle ingenti somme già dagli stessi corrisposte ad entrambe le società resistenti, nonché per le spese di gestione in relazione ad un diritto di godimento mai esercitato (somme di cui potrà essere chiesta la restituzione in sede di merito) appare pregiudizievole che i ricorrenti, quali consumatore, e quindi per definizione in posizione di contraenti deboli rispetto alle resistenti, e le cui allegate " condizioni economiche modeste" non sono state contestate, debbano corrispondere ulteriori somme aumentando l'importo del loro credito restitutorio che potranno vedere soddisfatto (come è possibile prevedere dal tenore delle tesi difensive delle resistenti) solamente in esito al

giudizio di merito. Alla stregua di quanto esposto, va confermato il provvedimento in data 30 novembre 2007 con cui è stato disposto il sequestro giudiziale dell'assegno postale n. [omissis] recante l'importo di € 1000,00 e i ricorrenti vanno autorizzati a sospendere il pagamento delle rate relative al contratto n. [omissis] finalizzate al pagamento del prezzo di acquisto del certificato di associazione di cui al contratto n. [omissis] del 13 dicembre 2005. Essendo stati contestualmente chiesti un provvedimento ex art. 700 c.p.c. ed un provvedimento di sequestro giudiziario va, comunque, assegnato il termine di sessanta giorni per l'inizio della causa di merito, attesa la non idoneità del provvedimento di sequestro ad anticipare gli effetti della causa di merito.

P.Q.M.

1) conferma il provvedimento in data 30 novembre 2007 con il quale è stato disposto il sequestro giudiziario dell'assegno postale n. [omissis] recante l'importo di € 1.000,00. 2) autorizza i ricorrenti a sospendere il pagamento delle rate di finanziamento relative al contratto n. [omissis] finalizzate al pagamento del prezzo di acquisto del certificato di associazione di cui al contratto n. [omissis] del 13 dicembre 2005. 3) assegna il termine di sessanta giorni per l'inizio della causa di merito. Così deciso in Brescia il 29 dicembre 2007.