

**Tribunale di Brescia, Sezione Feriele, collegio Giudicante**

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

**Ordinanza ex artt. 669 terdecies c.p.c. del 12.03.2008 n. 231**

Argomento della sentenza:

**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.**

*Il collegio, in esito alla discussione circa il reclamo promosso avverso l'ordinanza del 29.12.2007 n. 14588 con al quale veniva rilevata la nullità, per contrasto con gli artt. 69 e ss. codice civile, del contratto concluso tra i ricorrenti e la società resistente avente ad oggetto un acquisto di un diritto di godimento ripartito di beni immobili, osserva quanto segue. Priva di pregio è l'eccezione volta a contestare la sussistenza del collegamento negoziale tra il contratto di acquisto e quello di finanziamento, attesa la presenza di chiari indizi che ne rivelano i collegamenti funzionali. Ed infatti, nonostante clausola volta ad escludere detto collegamento, nel contratto di vendita si fa riferimento al recesso quale causa di risoluzione del contratto di finanziamento. Inoltre è provato il fatto che il contratto di finanziamento è stato concluso direttamente con il venditore, il quale ne ha illustrato clausole e condizioni, riportando all'interno del contratto di vendita le condizioni di pagamento concordate con il finanziamento. In ultimo, giova sottolineare come il collegamento funzionale emerga chiaramente dal fatto che l'acquirente non poteva rivolgersi ad altra società, al fine di ottenere l'erogazione dell'importo richiesto, dovendo, in caso di diniego della finanziaria, contattare direttamente il venditore e concordare le modalità di pagamento. Per tali elementi, in ossequio al brocardo latino *simil stabunt imil cadent*, la nullità del primo contratto travolge anche il secondo. In relazione al *periculum in mora* tale da giustificare la sospensione del pagamento delle rate del finanziamento, osserva il collegio come l'irreparabilità del danno possa essere desunta dalle modeste condizioni economiche degli attori, i quali si vedrebbero gravati dall'onere di continuare i pagamenti per tutto il tempo necessario a far valere il loro diritto di credito restitutorio, in via ordinaria, senza nulla ricevere in cambio. La mancanza di disponibilità economica dei reclamati, il prevedibile scarto tra il giudizio sommario cautelare e il giudizio ordinario, nonché l'impossibilità di esercizio del diritto collegato allo sforzo economico,*

sono elementi tali, pertanto, da annullare il diritto e non solo da porsi quali elementi di minaccia dello stesso. Il collegio rigetta quindi il reclamo. [Francesca Soardi].

\*\*\*

A scioglimento della riserva di decisione assunta all'udienza del 04.02.2008; esaminati atti e documenti di causa, premesso che la reclamante ha impugnato l'ordinanza emessa dal G.D. il 29.12.2007 con la quale, su richiesta dei sigg. C.C. e M.N. rilevata la nullità per contrasto con gli artt. 69 e ss. del codice di consumo del contratto concluso da questi il 13.12.2005 avente ad oggetto l'acquisizione di un diritto di godimento ripartito di beni immobili (c.d. multiproprietà) con H. s.r.l. confermava il sequestro giudiziario dell'assegno postale n. [omissis], già concesso con decreto inaudita altera parte ed autorizzava i ricorrenti a sospendere il pagamento delle rate residue del finanziamento relative al contratto n. [omissis] stipulato con la C. s.p.a. finalizzato al pagamento del prezzo dell'acquisto del diritto. Osserva: quale primo motivo di impugnazione C. s.p.a. ha contestato la sussistenza del collegamento negoziale tra il contratto di acquisto e quello di finanziamento rilevato dal giudice a quo e la conseguenza vessatori età della clausola n. 17 delle condizioni del contratto di finanziamento che prevedeva la autonomia dei due contratti e la non opponibilità delle eccezioni derivanti dal primo contratto, in forza del disposto dell'art. 33 cod. consumo; emergono al contrario chiari e plurimi elementi che confermano la sussistenza del collegamento negoziale, di natura funzionale, tra il contratto di vendita e quello di finanziamento, in particolare: a) il richiamo che nel contratto di vendita si fa all'esercizio del recesso quale causa di automatica risoluzione del finanziamento ad esso collegato ( clausola 8.1). b) la circostanza che sia stato lo stesso venditore del diritto di godimento a proporre il pagamento tramite il contratto di finanziamento, ad illustrarne le condizioni che sono state riportate in documento apposito il cui contenuto ( numero ed entità delle rate e modalità di pagamento) è stato trasferito integralmente nel contratto successivo e ad istruirne la pratica; c) la impossibilità per l'acquirente di rivolgersi ad altra società erogatrice di finanziamento per pagare il prezzo del bene acquistato, dati che l'art. 3.1. del contratto di vendita testualmente dispone che "il pagamento potrà essere effettuato tramite società finanziaria indicata dalla società venditrice, con relativi oneri a carico dell'acquirente. Qualora per insindacabili ragioni la richiesta di finanziamento venisse rigettata dalla società finanziaria il contraente si obbliga a pagare in contanti il bene commissionato o in altre modalità concordate con la società

venditrice”. Tra i due contratto quindi emerge un collegamento operante sulla causa dell’operazione economica posta in essere, che appare unitaria seppure raggiunta con un duplice strumento contrattuale, concluso tra soggetti diversi; la interdipendenza tra i contratto è tale che le vicende dell’uno riverberano su quelle dell’altro e quindi la nullità rilevabile nel contratto di vendita ( correttamente riconosciuta dal giudica del cautelare e non oggetto di reclamo) determina secondo la regola “ *simul stabunt simul cadent*” la nullità anche del secondo contratto. Quanto al requisito del periculum in mora, seppure il diritto per il quale si chiede la tutela sia un diritto di natura squisitamente patrimoniale va considerato che la imminenza ed irreparabilità del danno possa essere desunta dalle modeste condizioni economiche degli stessi, lavoratori dipendenti che hanno contratto un debito oneroso, del valore di € 16.624,80 e che dovrebbero continuarne il pagamento, in rate mensili di €230 l’una, nel tempo necessario per far valere il diritto in via ordinanria, senza nulla ricevere quale corrispettivo dell’onere economico loro richiesto. La mancata disponibilità della somma indicata, dai reclamanti indirizzata al soddisfacimento di esigenze ritenute primarie, dato il prevedibile scarto temporale tra la conclusione del giudizio cautelare ed il compimento di quello ordinario, vanifica la possibilità di attuazione del diritto stesso, che in assenza della risorsa economica ad esso destinata, non recuperabile altrimenti nel caso concreto, arriva alla soppressione del diritto e on soltanto alla sua minaccia. Il reclamo va quindi rigettato. La decisione sulle spese processuali va differita all’esito dell’instaurato giudizio di merito.

**P.Q.M.**

Rigetta il reclamo; spese processuali differite al definitivo. Così deciso in Brescia il 10.30.2008