

N. 1249/08 Sent.



CONTENZ. N. 7381/02
CRONOL. N. 2032
REPERT. N. 2221
COMUNICAZ. N. 3
DEP. MINUTA 10.108
P.M. _____
Esente da bollo L.488/99

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Parma in persona del Giudice Istruttore Dott. Silvia
CAVALLARI in funzione di Giudice Unico, ha pronunciato la
seguinte

OGGETTO:
vendita cose immobili.

S E N T E N Z A

nella causa civile promossa da:

██████████ e ██████████, entrambi residenti in ██████████
██████████, rappresentati e difesi dagli ██████████
██████████ ed elettivamente domiciliati presso lo studio del secondo in Parma,
██████████.

- ATTORI -

contro

██████████ in persona del suo legale rappresentante pro-
tempore, rappresentata e difesa dall'avv. ██████████ del foro di
Padova e dall'avv. ██████████ del foro di Parma ed elettivamente
domiciliata presso lo studio del secondo in ██████████ - gli
avv.ti rinunciano al mandato.

- CONVENUTA -

nonché contro

██████████ (già ██████████), in persona del suo
legale rappresentante pro-tempore, rappresentata e difesa dall'avv. ██████████

0

██████████ del foro di Bologna e dall'██████████ del foro di Parma,
elettivamente domiciliata presso lo studio del secondo in Parma, via ██████████
██████████.

- CONVENUTA -

Causa Civile iscritta al n. **2381/02** del Ruolo Generale ed assegnata a
sentenza sulle seguenti conclusioni rassegnate all'udienza del 5.2.2008:

██████████ e ██████████

“Piaccia al Tribunale Ill.mo:

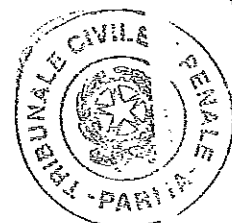
IN VIA PRINCIPALE, dichiarare a norma degli artt. 1346 e 1418, comma
2, c.c. o comunque ex artt. 3 e 7, comma 3, d.lgs. n. 427/98 la nullità del
contratto stipulato dai coniugi ██████████ e ██████████ con la ██████████ in data
27.11.01, stante l'assoluta indeterminatezza e indeterminabilità del suo
oggetto, nonché la mancanza degli elementi indicati nel d.lgs cit.;

IN SUBORDINE, pronunciare l'annullamento di tale contratto a norma
dell'art. 1439 c.c.;

IN ULTERIORE SUBORDINE pronunciare la risoluzione del medesimo a
norma dell'art. 1453 c.c. a causa del grave inadempimento della ██████████
██████████;

IN OGNI CASO dichiarare la nullità, pronunciare l'annullamento e/o la
risoluzione, occorrendo, anche di diritto ex art. 8 d.lgs. cit. del contratto di
finanziamento concluso dagli attori con la ██████████, trattandosi
di negozio connesso ai precedenti;

COMUNQUE, dichiarare tenute e condannare le convenute alla



restit
dell'i
oltre
IN
Tra
pa
li

restituzione in favore degli attori della complessiva somma di € 258,02 o dell'importo che risulterà versato dagli stessi alla fine della controversia, oltre interessi legali nel frattempo maturati;

IN ESTREMO SUBORDINE dichiarare tenuta e condannare la [REDACTED] al risarcimento a norma dell'art. 1440 di tutti i danni patiti e patienti dagli attori a causa del dolo di cui in premesse. Danni tutti da liquidarsi con valutazione equitativa;

IN OGNI CASO, col favore delle spese, dei diritti e degli onorari del giudizio, oltre maggiorazione 10% ex art. 15 Tar. Prof., IVA e CPA come per legge".

[REDACTED]

"Voglia l'Ill.mo Tribunale, contrariis reiectis, previe le declaratorie del caso e di legge, respingersi le domande degli attori Per le causali di cui in narrativa. Spese di causa rifuse".

[REDACTED]

"Voglia l'Ill.mo Tribunale, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione reietta,

in via principale e riconvenzionale: per le ragioni di cui alla pregressa narrativa, respingere le domande attoree in quanto infondate in fatto ed in diritto e, in via riconvenzionale, previa declaratoria di risoluzione del contratto di finanziamento concluso dalle parti in data 27.11.01 per inadempimento degli attori, condannare i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] come in atti, in solido tra loro, a corrispondere alla [REDACTED] nella sua qualità la somma di euro 12.710,76 valuta 2.8.02 o quella diversa

maggiore/minore somma che sarà accertata in corso di causa, oltre interessi convenzionali dalla data di riferimento entro i limiti dei tassi - soglia di cui alla legge 108/96

in via subordinata nella denegata ipotesi in cui il Giudicante ritenesse per qualsivoglia ragione fondate le domande attoree, dichiarando la nullità/annullabilità/risoluzione del contratto di finanziamento concluso dagli attori con [REDACTED], condannare la [REDACTED] a corrispondere alla [REDACTED] un importo pari alle rate del finanziamento scadute e scadere, con interessi al saldo, fatto salvo il diritto della [REDACTED] al risarcimento del maggior danno da quantificarsi in corso di causa.

In ogni caso, con vittoria di spese ed onorari di causa accessori di legge compresi, IVA, CPA e 10% forfetari)”.
rico
Ne
La
cc
a

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 9/7/02, i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] convenivano in giudizio la società [REDACTED] e la [REDACTED] chiedendo al Tribunale di dichiarare la nullità, annullabilità, risoluzione del contratto di vendita di certificati d'iscrizione al Club La Costa Destinations concluso in data 27/11/01 fra gli attori e la [REDACTED] nonché del collegato contratto di finanziamento concluso con [REDACTED].

Si costituiva in giudizio [REDACTED] che chiedeva il rigetto delle domande attoree.

Si costituiva in giudizio anche [REDACTED] a. (già [REDACTED]) che richiedeva il rigetto della domanda e svolgeva domanda



riconvenzionale contro gli attori ed in subordine chiedeva la condanna di

██████████.

La causa veniva istruita mediante assunzione delle prove testimoniali della convenuta ██████████, espletate dal Tribunale di Padova, mentre parte attrice veniva dichiarata decaduta dalla prova per testi a causa della mancata citazione degli stessi.

Gli attori non comparivano per rispondere all'interrogatorio formale.

All'udienza del 20/6/07 la difesa di ██████████ dichiarava di rinunciare al mandato.

All'udienza del 5/2/08 venivano precisate le conclusioni e il giudice assegnava i termini di legge per il deposito di memorie e comparse conclusionali.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è fondata e va accolta nei termini che seguono.

Gli attori hanno dedotto di essere stati invitati dalla società ██████████ telefonicamente, nel novembre 2001, presso l'hotel "Ai Tigli" di Pilastro di Parma perchè risultati vincitori di una vacanza a seguito di sorteggio.

All'incontro veniva loro presentata la possibilità di effettuare ogni anno una vacanza di una settimana con la spesa di circa 2 mln di lire, con l'acquisto dopo 10 anni del diritto perpetuo di soggiorno nei centri turistici del Club la Costa Destinations.

Le modalità con cui è stato provocato l'incontro con gli odierni attori, esse non sono state contestate dalla ██████████ la quale si è limitata a sostenere che, comunque, il contratto è stato liberamente concluso dagli attori.

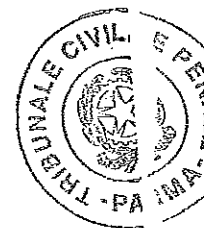
E' stata inoltre prodotta dagli attori il provvedimento dell'Autorità Garante della Concorrenza e del mercato pubblicato nel bollettino del 16/8/99 con cui si disponeva che la ██████████ pubblicasse una dichiarazione di rettifica della pubblicità ingannevole con cui i destinatari di cartoline o telefonate venivano convocati per l'assegnazione di una vacanza gratuita.

In data 25/11/2001, nel corso del detto incontro, gli attori sottoscrivevano una "proposta di acquisto settimane CLC DESTINATIONS CLUB".

Dopo due giorni presso la loro abitazione, sottoscrivevano la "dichiarazione di perfezionamento" della proposta " per ricevere il certificato di iscrizione , che conferiva la titolarità di n. 1 settimana rossa al fine di soggiornare ogni anno in appartamenti (bilocale 2+ 2 posti letto)situati in tutti i centri vacanza del Destinations Club- Club La Costa".

Il contratto aveva quindi ad oggetto l'acquisto del diritto di soggiornare una settimana all'anno in alta stagione in tutti i centri vacanza del Club. Si trattava , secondo la previsione contrattuale, di un diritto di godimento a tempo parziale che avrebbe permesso al socio di scegliere di volta in volta il centro vacanze ed il paese in cui soggiornare . Per l'elenco e le caratteristiche dei centri vacanza ed ulteriori informazioni il contratto faceva riferimento al Documento Informativo, prodotto dalla convenuta ██████████ con sottoscrizione dell'attrice ██████████, la quale non ha contestato di averlo ricevuto. In esso sono elencate tutte le strutture turistiche cui fa riferimento il contratto.

Contestualmente alla sottoscrizione dell'accordo gli attori hanno rilasciato due cambiali dell'importo di 600.000 lire ed una dell'importo di 700.000 lire.



Gli
RC
is
o
I

Gli attori hanno inoltre prodotto due cataloghi – uno relativo al circuito RCI e uno relativo al Club la Costa Destinations- nonché il certificato di iscrizione del 2/9/02 per una stanza con un numero massimo di quattro occupanti.

Esaminata tutta la documentazione agli atti, va accolta la domanda di dichiarazione della nullità del contratto.

Infatti l'oggetto dello stesso non è determinato o determinabile poiché:

i) è generico il riferimento alla iscrizione al Club senza ulteriori specificazioni sul tipo di associazione cui hanno aderito gli acquirenti;

ii) manca la durata del contratto , sicchè non risulta dall'accordo a quante settimane di soggiorno avevano diritto gli acquirenti a fronte del prezzo pagato.

La mancanza del termine dovrebbe comportare la perpetuità del diritto di soggiorno annuale. Nello stesso contratto, però, si fa riferimento al 2067 quale data di durata dell'ente fiduciario F.N.C.T. (First National Trustee Company Limited) che avrebbe garantito l'utilizzazione ed accesso nei centri vacanza. Se il 2067 fosse la data di scadenza del contratto il diritto non sarebbe perpetuo.

Al catalogo del Club è invece allegato un calendario delle vacanze fino al 2010 .

iii) nel contratto è stata inserita a penna la seguente nota: "il socio può uscire dal club di anno in anno dopo la 1° settimana vacanza , cedendo il certificato". Non conoscendosi però la durata del contratto ed il numero di settimane acquistate , diventa indeterminabile anche il prezzo della cessione del certificato.



lii) in concreto la realizzazione del diritto apparentemente acquistato dagli attori nelle lussuose strutture del Club Destinations è demandata alla decisione del Club come specificato solo nel catalogo laddove si comunica che "le prenotazioni sono prese in considerazione in ordine di arrivo " . Quindi non vi è alcuna garanzia per gli acquirenti di potere effettivamente scegliere fra le strutture indicate nel contratto poiché, in concreto la scelta potrebbe essere limitata al momento della prenotazione.

L'indisponibilità della struttura risulta altamente probabile se si considera che, secondo quanto indicato nel catalogo, il Club risultaVA costituito da 27.000 membri e che la recettività delle ventisei strutture menzionate è pari a poco più di cento fra monolocali, appartamenti e stanze d'albergo.

Il contratto non contiene alcuna previsione in merito alla prevedibile indisponibilità di posti.

Probabilmente gli acquirenti sarebbero stati dirottati verso i ben più modesti residence del circuito RCI cui si fa riferimento nel contratto e nel documento informativo.

Essendo l'oggetto del contratto indeterminato ed indeterminabile, ne va dichiarata la nullità ai sensi degli artt. 1418-1346 c.c.

Ne consegue la condanna di [REDACTED] alla restituzione della complessiva somma di 1.800.000 lire (pari a € 929,62) pari alla parte del prezzo pagata mediante emissione di tre cambiali .

Per
stip'
Fin
In



Per il pagamento del rimanente prezzo (21 mln di lire) attori hanno stipulato un contratto di finanziamento con [REDACTED] (doc. 1 [REDACTED]).

In particolare la richiesta di finanziamento del 27/11/01 denominato "Antecase [REDACTED]" è contestuale alla conclusione del contratto di vendita ed è stata compilata direttamente dagli incaricati della [REDACTED] presso l'abitazione degli attori. Nella missiva del 18/12/01 la [REDACTED] indicava il contratto con il n. 1510805/PF. Gli attori si sono obbligati alla restituzione della somma erogata e del "costo del finanziamento" per un importo pari a 29,976 mln di lire mediante 60 rate mensili di lire 499.600. Le convenute assumono l'autonomia fra i due contratti , sostenendo che la invalidità del primo non potrebbe riflettersi sull'altro.

Nel caso concreto è invece evidente il collegamento negoziale fra i due accordi inteso quale collegamento specifico per cui gli effetti dei vari negozi si coordinano per l'adempimento di una funzione unica ed infatti:

-la società finanziaria si è avvalsa della organizzazione della venditrice per reperire i potenziali clienti (e si è visto nel caso di specie con quali modalità) e per proporre agli acquirenti l'acquisto di un " pacchetto unico" ove la proposta di un pagamento rateizzato rende più facile ed appetibile l'acquisto stesso. D'altro canto l'attività della [REDACTED] è stata facilitata dal sostegno finanziario della [REDACTED];

- gli incaricati di [REDACTED] hanno agito altresì quali incaricati di [REDACTED] per la negoziazione delle condizioni generali del finanziamento ;

-dalla convenzionata e dalla finanziatrice sono stati predisposti dei modelli-concordati congiuntamente, come risulta dalle condizioni generali allegate

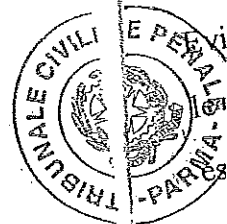
alla richiesta di convenzione del settore multiproprietà conclusa fra i due convenuti - ove è previsto uno spazio per indicare dettagli della multiproprietà acquistata. Si osserva che, probabilmente per soddisfare l'esigenza di determinatezza dell'oggetto del contratto di vendita, gli addetti della ██████████ hanno indicato quale ubicazione del bene venduto la Spagna ;

- il pagamento è avvenuto direttamente al venditore;
- in caso di mancato perfezionamento dell'acquisto per qualsiasi motivo, è previsto che la somma debba essere restituita dal venditore all'acquirente;
- i mutuatari si sono impegnati a non trasferire il bene acquistato fino al rimborso del finanziamento (art.5)
- ai sensi dell'art. 7 delle condizioni generali allegata alla richiesta di convenzione del settore multiproprietà conclusa fra i due convenuti, si legge che " Nel caso in cui il contratto di compravendita non abbia avuto regolare esecuzione per fatto imputabile al convenzionato...il convenzionato si impegna a rimborsare alla ██████████...un importo pari alle rate del finanziamento scadute e a scadere ...fatto salvo il diritto della ██████████ al risarcimento del maggior danno".

La clausola di cui all'art. 3 delle condizioni generali in forza della quale il mutuante rinuncia al diritto di opporre al mutuante le eccezioni di inadempimento relative alla vendita, a parte che fa riferimento ad " eccezioni di inadempimento" che non riguardano il caso di specie, non è sufficiente ad escludere il collegamento risultante da altre clausole.

E' quindi indubbio che esiste un nesso di reciproca interdipendenza fra i contratti e non un collegamento occasionale.

Anche
contr
che
fina



e
i

Anche il d.l.vo n. 427/98 riconosce il collegamento negoziale fra il contratto di vendita e quello di finanziamento laddove all'art. 8 prevede che in caso di recesso dal primo la risoluzione di diritto di quello di finanziamento.

Evidentemente la normativa speciale non si è occupata di prevedere tutte le possibili patologie del contratto, ma se il collegamento è riconosciuto esistente dal legislatore al momento del recesso, non si può invece escluderne l'esistenza una volta accertata la nullità del contratto che va ad inficiare l'accordo fin dall' origine.

La [redacted] va condannata alla restituzione alla società finanziatrice dell'intero importo cui si erano obbligati gli attori pari a € 15.481,31 oltre interessi dalla data della domanda al saldo.

In considerazione del comportamento tenuto dalla [redacted] che nella compilazione del contratto di finanziamento ha indicato alla [redacted] circostanze non veritiere, le spese sostenute dagli attori sono poste a carico della sola [redacted].

Quest'ultima dovrà sostenere anche le spese della convenuta [redacted].

P.Q.M.

Il Tribunale di Parma ogni diversa eccezione ed istanza rigettata:
-dichiara la nullità del contratto di acquisto di certificato d'iscrizione concluso fra [redacted] e [redacted] il 27/11/01 e la conseguente nullità del contratto di finanziamento n. 1510805 concluso dagli attori con la [redacted] di cui alla richiesta di finanziamento del 27/11/01.

