

[REDACTED]

ORIGINALE

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
SEZIONE PRIMA CIVILE  
Il Giudice Unico  
dott.ssa Federica La Marca

NR. 495	P. 2
SENTENZA	
N° 2540/09	
Fasc. N° 28501/06	
Cron. N° 1588 IA	
Rep. N° 4538 IA	

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

- 3 APR. 2009

nella causa civile n° 28501/04 R.G.C.

p r o m o s s a d a:

[REDACTED] elettivamente domiciliato in  
Torino p.zza Statuto 9 presso l'Avv. M. Gori che  
con l'Avv. G. Franchi di Parma lo rappresenta e  
difende per delega in atti;

attore;

c o n t r o

[REDACTED] in liquidazione in  
persona del Curatore dott. [REDACTED] dom. in  
[REDACTED] v. [REDACTED] contumace;

Convenuto;

CONCLUSIONI PRECISATE ALL'UDIENZA DEL 10.12.2008:

Per l'attore:

Piaccia al Tribunale

In via principale dichiarare a norma degli artt. 1346 e 1418 comma 2 c.c. o comunque ex art. 3 D. Lgs. 427/98 la nullità del contratto stipulato da [REDACTED] con la [REDACTED] in data 27.4.2002 stante l'assoluta indeterminatezza e indeterminabilità del suo oggetto nonché la mancanza degli elementi indicati nel citato D. Lgs.;

in subordine pronunciare l'annullamento di tale contratto a norma dell'art. 1439 c.c.;

in ulteriore subordine pronunciare la risoluzione del medesimo ex art. 1453 c.c.;

comunque dichiarare tenuta e condannare la s.r.l. convenuta alla restituzione a favore dell'attore della complessiva somma di € 10.277,49 o dell'importo che risulterà versato dallo stesso alla fine della controversia oltre interessi legali nel frattempo maturati;

in ogni caso con il favore delle spese, dei diritti e degli onorari del giudizio, oltre maggiorazione 10% ex art. 15 Tar. Prof. , IVA e CPA come per legge".

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione notificato in data 6.10.2004 l'attore conveniva dinanzi a questo Tribunale la [REDACTED] esponendo che: nell'aprile 2002 egli era stato invitato telefonicamente da rappresentanti della società convenuta presso

l'hotel Jolly di Torino per il giorno 27, in quanto sorteggiato per una vacanza gratuita; nel corso della telefonata era stato espressamente garantito all'attore che l'invito riguardava unicamente il ritiro del biglietto di viaggio, e che soprattutto il medesimo non era finalizzato alla vendita di alcunché; il giorno fissato nel luogo indicato veniva presentata all'attore e alle altre numerose persone lì invitate per lo stesso motivo, la seguente offerta: la possibilità di partecipare ad un sistema di time sharing mediante l'acquisto al prezzo di € 10.277,49 di una quota in multiproprietà del complesso turistico Residenziale denominato Marbesa Club "Mi Jardin" sito in Marbella (Spagna) affiliato al circuito di scambi della società R.C.I.; l'attore veniva convinto all'acquisto dalle ripetute assicurazioni del fatto che: a) si trattava di un bene, cioè la relativa quota, facilmente rivendibile, anzi che il medesimo sarebbe stato alienato dalla stessa convenuta; b) nel caso in cui non ne avesse usufruito, poteva utilizzare la settimana lui spettante per il pagamento delle spese; c) l'acquirente sarebbe stato iscritto per cinque anni, con tutte le conseguenti possibilità al circuito R.C.I.; avendo l'attore, anche sulla base delle assicurazioni di cui sopra, sottoscritto il contratto, un rappresentante della convenuta tale Lombardo si presentava successivamente il 29.4, presso la sua residenza per fargli firmare ulteriori documenti e ritirare il pagamento effettuato con assegni

postdatati, immediatamente ritirati nonostante il divieto posto a carico del venditore dall'art. 6 d.lgs 9.11.1998 n.427 e sanzionato dall'art. 12.

L'attore sosteneva in primo luogo la nullità del contratto ex artt. 1346 e 1418, comma 2, c.c., e evidente essendo l' assoluta indeterminatezza del suo oggetto. Nei documenti consegnati all'acquirente non era infatti specificato il bene oggetto del contratto non essendo sufficiente per la determinazione dell'oggetto del contratto il generico riferimento ad una " quota di suite 4 (quattro)posti letto cod. periodo Rosso" "del complesso Turistico Residenziale denominato Marbesa club "Coronado".

Inoltre il contratto doveva ritenersi nullo anche per la mancanza della maggior parte degli elementi richiesti a pena di nullità dall'art. 3 D. Lgs. 19.11.1998 n. 427, ed in particolare: quelli indicati nell'art. 2 comam 1 tra i quali "il diritto oggetto del contratto, con specificazione della natura e delle condizioni di esercizio di tale diritto nello Stato in cui è situato l'immobile", "la descrizione dell'immobile e la sua ubicazione", gli estremi della concessione edilizia; b) "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", non essendo sufficiente l'indicazione "periodo rosso". Parte attrice evidenziava inoltre il dolo degli incaricati della [REDACTED], avendo gli

stessi indotto l'attore alla sottoscrizione del contratto con veri e propri raggiri. Tale deve ritenersi, in primo luogo, un invito quale quello da lui ricevuto, costituente, come già accertato dalla Autorità garante della concorrenza e del mercato in diverse decisioni nei confronti della New Travel s.r.l., di V & V Viaggi e Vacanze, Petaso s.r.l., Travel Group Italia s.r.l., Greenblu. S.r.l. e così pure della società convenuta grave violazione delle norme di cui D. Lgs. 74/92 a garanzia della trasparenza della pubblicità.

Evidenziava ancora l'attore la falsità della dichiarazioni con cui egli era stato indotto alla sottoscrizione del contratto, già sopra riportate. Tali false informazioni integravano un vero e proprio raggiro costituente dolo determinante ex art. 1439 c.c..

Affermava ancora l'attore che non gli era mai pervenuto il certificato di associazione da trasmettere, ex art. 9 delle condizioni generali di contratto, entro 90 giorni dall'avvenuto pagamento integrale, con conseguente inadempimento della convenuta e diritto alla risoluzione del contratto.

L'attore concludeva chiedendo pertanto l'accoglimento delle domande riportate in epigrafe. Si costituiva in giudizio la [redacted] in liquidazione contestando le domande di parte attrice e chiedendone il rigetto.

Tenutesi le udienze ex artt. 180, 183 e 184 c.p.c., con ordinanza del 31.3.2006 il G.i. ammetteva la prova per testi dedotta dalle parti. All'udienza

fissata per l'assunzione della prova il difensore di parte convenuta dava atto dell'avvenuto fallimento della [REDACTED] in liquidazione e il G.I. dichiarava l'interruzione del processo. Con ricorso depositato il 19.7.2007 parte attrice provvedeva alla riassunzione del giudizio, nonostante la ritualità della notifica del ricorso e del decreto al curatore del fallimento della [REDACTED] questi non si costituiva; su istanza di parte attrice il G.I. fissava udienza per la precisazione delle conclusioni al 10.12.2008; a tale udienza la sola parte attrice precisava le conclusioni così come riportate in epigrafe e la causa veniva trattenuta a decisione con l'assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Occorre preliminarmente osservare, tenuto conto dell'intervenuto fallimento della società convenuta, che, per il passato, come rilevato dalla Suprema Corte (Sez. 1, Sentenza n. 9156 del 15/09/1997) "la "vis attractiva" prevista dall'art. 24 della legge fallimentare quale causa efficiente della devoluzione alla competenza del tribunale che ha dichiarato il fallimento di tutte le azioni che conseguenzialmente ne derivino incontra un limite insuperabile in relazione a quelle, già presenti, "in nuce", nel patrimonio del fallito anteriormente all'apertura della procedura concorsuale, quali

(come nella specie) l'azione di nullità dei contratti stipulati dall'imprenditore ancora "in bonis", senza che, in contrario, possa rilevare né il potenziale risultato della relativa controversia giudiziaria (consistente nel virtuale recupero di mezzi destinabili al soddisfacimento delle pretese dei concorrenti creditori), né la contestuale o successiva proposizione di azioni revocatorie aventi ad oggetto i medesimi contratti (non potendo la competenza in ordine a dette azioni attrarre, "ipso facto", quella relativa all'azione di nullità, la cui affermazione è, per altro verso, affatto incompatibile con il presupposto stesso dell'azione ex art. 67 l. fall., e cioè la validità ed efficacia dell'atto), potendo le controversie relative a preesistenti rapporti ritenersi rientrare nella competenza funzionale del tribunale fallimentare solo nel caso in cui esse vengano a subire una deviazione dal proprio schema legale tipico, per effetto della disciplina del fallimento sui rapporti giuridici preesistenti".

Tale principio deve considerarsi ancora attuale anche dopo la riforma della disciplina fallimentare di cui al D. Lgs. n. 5 del 9.1.2006; la più ampia formulazione dell'art. 52 infatti - che prevede che "ogni credito...nonché ogni diritto reale o personale, mobiliare o immobiliare, deve essere accertato secondo le norme stabilite dal Capo V, salvo diverse disposizioni di legge" - non sembra incidere sulla domanda di accertamento della nullità del contratto formulata in via principale

da parte attrice; deve infatti ritenersi che la specifica disciplina dettata dagli artt. 72 e ss. L. Fall. si riferisca a contratti validi, per i quali il curatore ha facoltà di subentrare o di sciogliersi; la nuova formulazione di tale norma prevede inoltre che l'azione di risoluzione del contratto promossa prima del fallimento, unita alla domanda di restituzione, è soggetta anch'essa alla disciplina di cui al Capo V della Legge Fall..

Di conseguenza appare evidente che la domanda di risoluzione del contratto e di restituzione di quanto versato dovrebbe essere in questo giudizio dichiarata inammissibile; la stessa è stata proposta in via di subordine rispetto a quella di nullità - invece procedibile - sicchè appare necessario esaminare innanzitutto la domanda di nullità del contratto.

Parte attrice lamenta la nullità del contratto per l'assoluta indeterminatezza e indeterminabilità del suo oggetto nonché per la mancanza degli elementi indicati nel D. Lgs. 427/98, richiamando in proposito numerose pronuce di vari Tribunali che hanno accolto tale domanda (Trb. Firenze, 2.4.2007; Trb. Verona 5.10.2007; Trib. Trieste 27.9.2007).

Come è noto, l'art. 1346 c.c. stabilisce che l'oggetto del contratto deve essere determinato o determinabile.

Nell'intestazione dell'atto si legge "Contratto di acquisto settimane vacanza Marbesa Club "Coronado" Marbella". Nella premessa si parla di "Certificato di associazione". Con tale ultima espressione



sembra intendersi che l'oggetto del contratto di compravendita sia il diritto a una partecipazione in un'associazione, in qualche modo incorporato in un titolo trasferibile. Il contratto, tuttavia, non specifica assolutamente di che tipo di associazione si tratti. Non è, infatti, precisato se si tratta della partecipazione a una persona giuridica, a un ente di fatto, ad un fondo, a un patrimonio separato, a una società commerciale.

Sempre nella premessa si legge che la promittente venditrice "intende alienare parte del predetto complesso mantenendo una gestione unitaria e centralizzata dei servizi...mediante certificato di associazione" senza assolutamente precisare il tipo di titolo venduto, la sua legge di circolazione e la natura della "associazione" a cui fa riferimento.

Nel contratto si parla di acquisto di una settimana in "time sharing" con la precisazione (che tale non è) "rosso fluttuante"; ciò non aiuta a comprendere l'oggetto del contratto in quanto non è dato intendere, in nessun modo, quale sia il collegamento tra le "settimane commercializzate" e il "certificato di associazione" né di capire la collocazione temporale del periodo di godimento dell'immobile, non essendo infatti a tale fine sufficiente la precisazione "rosso", in assenza di altre specificazioni.

Nel contratto si indica poi in "promozione" n. 5 anni di iscrizione al circuito RCI, di cui non è assolutamente chiara né la natura né le

conseguenze. Va rilevato che non è assolutamente precisato il costo di tale iscrizione di cui, dopo l'iniziale periodo, non si conosce la futura sorte. Il contratto precisa che la proprietà è affittabile, rivendibile e ereditabile, ma all'art. 9 si stabilisce che, tuttavia, il certificato di associazione verrà trasferito solo dopo il pagamento della somma dovuta in un termine di novanta giorni da tale pagamento. Sembra, pertanto, che con il contratto in questione non si trasferisca, almeno nell'immediatezza, la proprietà di nulla.

Le ulteriori clausole del contratto e della premessa non aiutano a comprendere l'oggetto del negozio giuridico stipulato tra le parti. Né è possibile fare riferimento ad altre pattuizioni o accordi verbali atteso che, non solo il contratto stesso lo vieta con la clausola n° 5, ma che, ai sensi dell'art. 3 ("Requisiti del contratto") del decreto legislativo n° 427 del 9 novembre 1998, il contratto deve essere redatto per iscritto a pena di nullità. Per i contratti per i quali è prescritta la forma scritta "ad substantiam" l'oggetto del contratto deve essere, infatti, determinato o almeno determinabile in base ad elementi risultanti dall'atto stesso, e non acquisibili "aliunde" (Cass., 20 gennaio 2003, n° 729; 2 giugno 1995, n° 6201).

Il contratto in esame è, pertanto, nullo per violazione dell'art. 1346 del c.c. L'accertamento di tale profilo di nullità renderebbe superflua sia

~~1999/17/16~~

l'indagine in ordine alla contrarietà del contratto in esame alla normativa dettata dal decreto legislativo n° 427 del 1998.

In ogni caso va osservato che il contratto in questione sembra essere diretto alla realizzazione di una multiproprietà c.d. associativa o societaria. In tale figura di multiproprietà, proprietaria dell'immobile oggetto di godimento è una società, i cui soci, acquistando le quote o le azioni di essa, acquistano altresì il diritto di godimento turnario di tutto o di parte dell'immobile, diritto che si ritiene incorporato nel titolo partecipativo. In questo tipo di multiproprietà (secondo Cass. Sez. I, 4 giugno 1999, n. 5494) il dato caratterizzante è rappresentato dal conferimento dell'immobile nella società, alla quale partecipano i soggetti che intendono ripartirsene il godimento. I multiproprietari acquistano, pertanto, solo una quota del capitale della società proprietaria. Il contratto in questione è, quindi, disciplinato dal decreto legislativo n° 427 del 9 novembre 1998. L'art. 3 ("Requisiti del contratto") di tale testo legislativo prevede che il contratto deve essere redatto per iscritto a pena di nullità e deve contenere, tra gli altri elementi:

-il diritto oggetto del contratto, con specificazione della natura e delle condizioni di esercizio di tale diritto nello Stato in cui è situato l'immobile; se tali ultime condizioni sono

soddisfatte o, in caso contrario, quali occorre soddisfare;

-l'entità ed il domicilio del venditore, con specificazione della sua qualità giuridica, l'entità ed il domicilio del proprietario;

-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;

-la previsione di una clausola in cui si afferma che l'acquisto non comporta per l'acquirente altri oneri, obblighi o spese diversi da quelli stabiliti nel contratto;

-la possibilità o meno di partecipare ad un sistema di scambio ovvero di vendita del diritto oggetto del contratto, nonché i costi eventuali qualora il sistema di scambio ovvero di vendita sia organizzato dal venditore o da un terzo da questi designato nel contratto;

-gli estremi della concessione edilizia dell'immobile 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 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;
- 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; informazioni circa le modalità per risolvere il contratto di concessione di credito connesso al contratto, in caso di recesso.

La totale assenza di tutti tali elementi determina ad avviso di questo Giudice (e degli altri Tribunali le cui decisioni sono già state prima richiamate) la nullità del contratto. E' vero, infatti, che il decreto legislativo n° 427 del 1998

sanzione con la nullità solo la carenza della forma scritta, ma l'omessa indicazione va parificata, quoad effectum, all'indicazione incompleta o incomprensibile. L'obbligo della forma scritta è rivolta ad assicurare all'acquirente una piena consapevolezza del proprio operato e tale onere di forma non è rispettato quando nella scrittura non siano adoperati termini o frasi che siano chiaramente intelligibili.

Il contratto stipulato il 27.4.2002 va pertanto dichiarato nullo; le altre domande di parte attrice vanno dichiarate improcedibili ex art. 52 L. Fall.; le spese di causa che si liquidano come da dispositivo vanno poste a carico della convenuta stante la sua soccombenza.

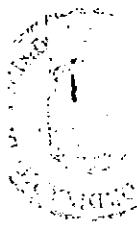
P.Q.M.

Il Giudice Unico,  
respinta ogni contraria domanda, eccezione e istanza,  
definitivamente decidendo,  
dichiara la nullità del contratto stipulato inter partes in data 27.4.2002;  
dichiara improcedibili, ex art. 52 L. Fall., le altre domande proposte da parte attrice;  
dichiara tenuta e condanna parte convenuta alla rifusione a favore dell'attore delle spese di causa che liquida in complessivi € 1.855,00 , di cui € 155,00 per esposti, € 700,00 per diritti e €

1.000,00 per onorari, oltre a spese generali, IVA e CPA.

Torino, 2.4.2009.

Il Giudice Unico *laur*



IL CANCELLIERE  
Lidia Irene BIGNON

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Torino - 3 APR. 2009  
IL CANCELLIERE  
Lidia Irene BIGNON

Minuta consegnata in Cancelleria  
in data - 2 APR. 2009  
*Scuderi*

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
Esecuzione di sentenza di omologazione  
Torino - 1.1 MAG. 2009  
IL CANCELLIERE  
Nadia D'URGO

Minuta consegnata in Cancelleria  
in data - 11 APR. 2009  
IL CANCELLIERE  
Lidia Irene BIGNON  
Copia all'Archivio  
del U.S.G. Appello