

Sent.	1047/08
R.G.	1668/06
Cron.	11407
Rep.	1544

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
SEZ. CIVILE**

Nella persona del giudice unico, **Dott.ssa Antonella Di Tullio**

Ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nel procedimento iscritto al n. 1668/06 R.G.C.

Promosso da

el.te dom.to in Viale (r presso e nello studio dell'Avv.
che lo rappresenta e difende in forza di procura apposta a margine dell'atto di citazione
parte attrice
contro

..... in persona el.te dom.ta in /via n. presso e nello
studio dell'Avv. che la rappresenta e difende unitamente all'Avv. in forza
di procura apposta in calce alla comparsa di costituzione

parte convenuta

Conclusioni delle parti: vedi verbale dell'8.4.2009

Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato conveniva in giudizio
e la perché fosse dichiarato nullo il preliminare ed il
collegato contratto di finanziamento di acquisto della quota di una multiproprietà, con conseguente
condanna alla restituzione della somma già versata al momento della sottoscrizione del contratto.
L'attore deduceva che quest'ultimo era privo dei requisiti informativi minimi prescritti dalla legge e
che in ogni caso doveva essere risolto in conseguenza del recesso legittimamente comunicato alla
convenuta.

Si costituiva quest'ultima la quale deduceva che il contratto conteneva tutti i requisiti prescritti dal
legislatore, che il medesimo doveva ritenersi integrato in forza del documento informativo
comunicato all'attore, che il recesso era stato esercitato oltre i termini prescritti dalla legge ed in
via riconvenzionale chiedeva il pagamento del saldo del prezzo di acquisto pattuito.

Alla prima udienza di comparizione delle parti l'attore rinunciava alla domanda proposta contro
ed il g.i separava la domanda proposta contro quest'ultima e dichiarava la
parziale estinzione del giudizio.

All'udienza dell'8.4.2009 i procuratori delle parti precisavano le conclusioni e la causa veniva
riservata in decisione.

Motivi della decisione

Deve essere accolta la sola domanda subordinata dell'attore, mentre vanno rigettate tutte le altre
domande delle parti.

Giova preliminarmente precisare che il contratto sottoscritto dall'attore non ha un oggetto
assolutamente indeterminabile; quest'ultimo, infatti, prevedeva l'acquisto una quota indivisa di
proprietà in comunione pari a 83,00 millesimi dell'unità immobiliare U5 al piano terra per il
periodo n. 32 e 33 e a 20 millesimi dell'unità immobiliare U14 al piano primo nel periodo 19, tutte

ASCA

corredate" e facenti parte del complesso immobiliare sito
del Comune di _____, in località _____ ed indicava quale
anno di godimento il 2006, riportando analiticamente il calendario dei periodi settimanali
pendenti alle quote millesimali acquistate.

con riferimento al contratto sottoscritto, lamenta che: "...non è dato sapere se gli immobili
promessi in vendita dovevano essere edificati o erano già edificati ... che questi ultimi erano
dell'identificazione catastale della relativa consistenza e rendita (cosicché) il promittente
non poteva conoscere di quale immobile avrebbe effettivamente acquistato in
proprietà la quota e la sua esatta ubicazione né le modalità di costruzione e al relativa
destinazione in forza della legislazione locale e la documentazione relativa alle modalità di
ubicazione".

contratto, invece, si fa espressamente riferimento ad unità immobiliari "arredate e corredate" e
circostanza rivela come codeste fossero completamente edificate, mentre il documento
informativo successivamente inviato allo _____ a tutti gli effetti ha integrato le prestazioni
concordate - la convenuta ha prodotto in udienza la lettera raccomandata che lo conteneva, tornata al
mittente per compiuta giacenza, che il g.i. alla presenza del Cancelliere ha aperto constatando che
effettivamente conteneva il documento informativo inviato all'attore (vedi verbale del 25.10.2006
inviato nel fascicolo di parte convenuta) - perché contenente l'indicazione dell'ubicazione degli
immobili ovvero gli elementi essenziali per la loro identificazione: "il complesso

_____ è costituito da una parte denominata _____ costruito in tufo
_____ e costituita da unità abitative di tipologia mono, bilo e trilocale ed da una parte denominata
_____ composta da villette a schiera su due piani con giardino e terrazzo di tipologia
mono e trilocale. Oggetto di questa operazione in multiproprietà è solamente la parte denominata
_____, edificata in conformità alla Concessione edilizia n. 9 rilasciata dal comune di _____
in data 20.1.1990 e Concessione edilizia n. _____ rilasciata dal
_____ in data 1.9.2000"; in assenza, dunque, della prova da parte di _____

dell'erronea individuabilità del bene - con particolare riferimento all'esistenza di dati catastali
in contrasto con il contenuto descrittivo riportato nel documento informativo - si deve ritenere che
l'oggetto del contratto sia stato ben individuato.

Giova a tale proposito osservare che la dettagliata descrizione della composizione e della
collocazione dell'unità immobiliare nell'ambito di un più vasto complesso, elimina ogni
margine di dubbio circa la materiale consistenza dell'unità stessa, rispetto alla mera
indicazione dei dati catastali o della rendita catastale, che hanno natura tecnica e sono
preordinati essenzialmente all'assolvimento di funzioni tributarie e spesso sfuggono alla
diretta percepibilità dei contraenti.

Tuttavia né il contratto sottoscritto dalle parti né il documento informativo inviato
all'attore contenevano quanto prescritto all'art. 70 lettera c) n. 2, in particolare gli
estremi delle leggi regionali che regolano l'uso dell'immobile con destinazione turistico-
ricettiva: tale omissione non rileva ai fini dell'accoglimento della domanda di nullità in quanto i
comportamenti tenuti dalle parti nel corso delle trattative o durante l'esecuzione del contratto
rimangono estranei alla fattispecie negoziale, sicché la loro illegittimità non può dar luogo alla
nullità del contratto a meno che tale incidenza non sia espressamente prevista dal legislatore.

inoltre, che lamenta l'oggettiva mancanza di tale informazione neppure deduce che
se l'avesse conosciuta avrebbero desistito dalla stipulazione del contratto né questi ha dimostrato
di essere stato ingannevolmente informato o di essere stato danneggiato a causa di tale condotta.

L'incompletezza dell'informazione da parte dell'operatore commerciale, invece, nel
caso di specie ha quale unica conseguenza l'ampliamento del termine per esercitare il
recesso unilaterale senza alcuna necessità di giustificare tale decisione, così come previsto
dall'art. 73 n. 2, ossia tre mesi dalla conclusione del contratto: l'omesso inserimento in

ASB

contratto di uno degli elementi indicati dall'art. 70, nel caso di specie lettera d) n. 1 è sanzionata con l'attribuzione, all'acquirente, della facoltà di recesso entro tre mesi dalla conclusione del contratto, senza che lo stesso sia tenuto ad alcuna penalità o rimborso, quale legittima reazione alla conclusione di un contratto dal contenuto incompleto.

Il recesso comunicato dall'attore alla convenuta in data 21.3.2006 come pacificamente ammesso dalla medesima, dunque, deve ritenersi tempestivo perché esercitato entro tre mesi dal 31.12.2005, data di sottoscrizione del preliminare, in assenza della prova della ulteriore comunicazione dell'informazione omessa nella pendenza di tale termine.

Il legittimo esercizio del diritto di recesso dell'attore ha quale conseguenza l'accoglimento della domanda subordinata di risoluzione del contratto preliminare di acquisto e del connesso contratto di finanziamento, con conseguente condanna della parte convenuta a restituire all'attore la somma versata al momento della sottoscrizione del contratto, ossia 14.800,00 euro (in assenza della prova del pagamento dell'IVA) maggiorato del saggio medio di rendimento netto dei titoli di Stato con scadenza non superiore a dodici mesi (S.U.19499/08), con decorrenza 31.12.2005 fino al deposito della sentenza, oltre gli interessi legali decorrenti dalla sentenza al saldo.

Le spese seguono il criterio della soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda ed eccezione disattesa;

si dichiara risolto il contratto sottoscritto dalle parti il 31.12.2005 ed contratto di finanziamento ad esso collegato;

- condanna la parte convenuta a pagare alla parte attrice la somma di 14.800,00 euro maggiorato del saggio medio di rendimento netto dei titoli di Stato con scadenza non superiore a dodici mesi, con decorrenza 31.12.2005 fino al deposito della sentenza, oltre gli interessi legali decorrenti dalla sentenza al saldo;

- rigetta tutte le altre domande delle parti;

- condanna la parte convenuta a rimborsare alla parte attrice le spese del giudizio che liquida in complessivi 4.000,00 euro, di cui 500,00 euro per spese, oltre spese gen, iva e cap.

Civitavecchia 18.7.2009

Il G.U.



ASU
e pubblicata il 17/8/09
[Signature]