

Trib. Genova Sez. I, 21-01-2011

Intestazione - PQM

Svolgimento del processo e motivi della decisione

Con atto di citazione del 29.10.07 Lu.Ca. citava in giudizio le società Tu. S.r.l. e Ne.Fi. S.p.A. per ottenere, in via principale, ai sensi del Codice del Consumo, nonché degli artt. 1418 e 1346 c.c. la declaratoria di nullità del contratto avente ad oggetto l'acquisto del diritto di godimento ripartito di un bene immobile concluso con la prima e del collegato contratto di finanziamento concluso con la seconda; in subordine l'attore domandava la risoluzione per grave inadempimento e l'annullamento ex art. 1439 c.c. della compravendita e del

connesso finanziamento, chiedendo in ogni caso la restituzione del prezzo versato e del costo del finanziamento, oltre al risarcimento del danno. A sostegno delle proprie domande il signor Ca. precisava che, in data 13.9.03, si era recato con la moglie presso l'Ho.Br. di Genova, ove era stato invitato telefonicamente per ritirare una vacanza premio; che ivi aveva appreso che, in realtà, l'invito era finalizzato a promuovere l'offerta di acquisto di una multiproprietà nel residence Mw.Re. di Malindi in Kenia, accompagnata dalla possibilità di ottenere contestualmente il finanziamento della somma necessaria;

che egli, nell'occasione, aveva sottoscritto il contratto di acquisto, versando un acconto di Euro 1.200,00 mediante due assegni e concludendo un contratto di finanziamento Fi. per il restante importo di Euro 11.400,00 e che, pur avendo adempiuto ad entrambi i contratti e nonostante i ripetuti solleciti inoltrati alla società Tu., non aveva ottenuto il certificato azionario (share) attributivo del diritto di godimento a tempo parziale, né aveva mai usufruito dell'immobile in Kenia. Sotto il profilo più strettamente giuridico, l'attore evidenziava che il contratto di compravendita, per il quale era prescritta la forma scritta ad sub stantiam, era mancante degli elementi essenziali previsti dalla legge; che non era individuata né individuabile la settimana di godimento dell'immobile oggetto dell'acquisto; che egli era stato indotto, in errore mediante un'ingannevole campagna pubblicitaria posta in essere dalla venditrice e che, sussistendo un collegamento funzionale tra i contratti, le vicende dell'uno si ripercuotevano inevitabilmente sull'altro. Tu. S.r.l. - della quale veniva dichiarato il fallimento in corso di causa - non si costituiva, per cui il processo si svolgeva in sua legittima contumacia. Costituitasi con comparsa del 4.2.08, Ne.Fi. S.p.A. contestava il preteso collegamento negoziale e sosteneva l'autonomia del contatto di mutuo rispetto a quello di compravendita, non avendo essa operato in esclusiva per la concessione

del credito in favore della convenzionata Tu. e sussistendo l'inopponibilità al finanziatore delle eccezioni relative alla vendita; la convenuta evidenziava, altresì, che la simultanea annullabilità del finanziamento era per legge prevista solo in ipotesi eccezionali (art. 77 Codice del Consumo), diverse da quella in esame, e che, in ogni caso, nella fattispecie non era configurabile l'istituto del c.d. "mutuo di scopo", per mancanza di nesso di causalità e di collegamento teleologico tra i due negozi; affermava, infine, l'infondatezza delle domande avversarie non ricorrendo i presupposti per la declaratoria di nullità, per l'annullamento e per la risoluzione del contratto.

Ne.Fi. instava quindi in via principale per il rigetto delle pretese attoree e, in subordine, in caso di pronuncia di nullità, annullamento o risoluzione del contratto di mutuo, per la restituzione dell'importo finanziato.

Svolte le udienze di prima comparizione e trattazione, si istruiva la causa mediante assunzione di prova testimoniale.

Invitate le parti a precisare le conclusioni, si concedevano i termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e note di replica, alla cui scadenza si tratteneva la causa in decisione.

Venendo all'esame delle domande ed eccezioni delle parti, occorre in primo luogo

precisare che il rapporto giuridico dedotto in via principale in giudizio, intercorso tra l'attore e la S.r.l. Tu. (ora fallita), è un contratto relativo all'acquisizione di un diritto di godimento ripartito di beni immobili, concluso

fra un consumatore e un venditore professionale, la cui disciplina applicabile ratione temporis è contenuta negli artt. 69 e seguenti del Codice del Consumo (Capo I, Titolo IV, Parte III), il quale ha espressamente abrogato, all'art. 146

- peraltro con poche variazioni, di cui nessuna sostanziale - la previgente

disciplina introdotta dal D.Lgs. 9 novembre 1998, n. 427, d'attuazione della Direttiva 94/47/CE.,.

Dall'esame dei documenti contrattuali prodotti in atti (prodd. 1 e 9 attore e prod. 30 convenuta Ne.Fi.) emerge infatti con sufficiente certezza, ed è comunque pacifico tra le parti, che il signor Ca. ha acquistato dalla società Tu., in data 13/9/03, una quota di un'unità abitativa nel Residence Mw.Re. di Malindi, in Kenia, corrispondente ad una settimana di godimento turnario per ogni anno.

Tralasciando le molteplici dissertazioni dottrinarie circa la natura giuridica dell'istituto della c.d. multiproprietà (e tenendo presente che il termine multiproprietà è utilizzabile, in senso stretto, solo quando il diritto oggetto del contratto sia un diritto reale, secondo l'art. 72, comma, Codice del Consumo), va detto che rientrano nella categoria dei contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento ripartito di beni immobili, i contratti aventi una durata non inferiore a tre anni, con cui - dietro il corrispettivo di un prezzo-prezzo - si costituisce, trasferisce o promette di costituire o trasferire, direttamente o indirettamente, un diritto reale ovvero un altro diritto avente ad oggetto il godimento su uno o più beni immobili per un periodo determinato o determinabile nell'anno, non inferiore ad una settimana

(articolo 69 D.lgs. n. 206/2005). A prescindere dal nomen iuris utilizzato (si è, infatti, parlato di multiproprietà immobiliare, azionaria, alberghiera), il nucleo comune di queste fattispecie è l'avvicendamento a tempo indeterminato o a

lungo termine, a turno, di più titolari nel godimento di uno o più immobili, per un periodo determinato o determinabile.

Ciò necessariamente premesso, risulta fondata e meritevole di accoglimento la domanda principale dell'attore, volta alla pronuncia di nullità del contratto di acquisto.

Tale contratto, infatti, risulta invalido sotto un duplice profilo.

In primo luogo, alla luce della mancata indicazione, in esso, di alcuni necessari requisiti, previsti dalla normativa di riferimento, per i quali deve essere rispettato l'obbligo della forma scritta a pena di nullità, tenendo presente che il requisito della forma scritta va interpretato in senso sostanziale, come la necessità che tutti gli elementi indicati dalla legge risultino chiaramente dal testo del contratto, giacché solo in tal modo il consumatore può avere piena consapevolezza del proprio e dell'altrui operato negoziale.

L'art. 71 del Codice del Consumo stabilisce che il contratto deve essere redatto

per iscritto a pena di nullità e che esso deve contenere:

- oltre a tutti gli elementi previsti dall'art. 70, comma 1, lettere da a) a l) e di cui al documento informativo e cioè: a) il diritto oggetto del contratto con specificazione della natura e delle condizioni del suo esercizio; b) l'identità e il domicilio del venditore; c) - d) la descrizione dell'immobile con l'indicazione del titolo edilizio e delle leggi che regolano l'uso dell'immobile; e) - f) i servizi e le strutture comuni cui l'acquirente avrà accesso e le relative condizioni di utilizzazione; g) le norme applicabili in materia di manutenzione, riparazione e gestione dell'immobile; h) il prezzo globale comprensivo di i.v.a. nonché la stima dell'importo delle spese e degli oneri accessori a carico dell'acquirente; i) le informazioni circa il diritto di

recesso, l) le modalità per ottenere ulteriori informazioni;

- anche i seguenti ulteriori elementi: a) l'identità e il domicilio dell'acquirente; b) la durata del contratto e il termine a partire dal quale il consumatore può esercitare il suo diritto di godimento; c) 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; d) la possibilità o meno di partecipare a 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; e) la data e il luogo di sottoscrizione del contratto.

Ora, va rilevato che il contratto in atti non contiene l'indicazione del periodo

di tempo in cui l'acquirente può esercitare il diritto di godimento, né gli elementi per la corretta individuazione dell'immobile su cui verte il diritto

stesso, e che risultano altresì omesse le necessarie informazioni per l'esercizio del recesso.

Sotto altro profilo il contratto di acquisto è nullo per assoluta indeterminatezza e indeterminabilità dell'oggetto ex artt. 1418 e 1346 c.c.. Tenendo presente che la disposizione dell'art. 1346 c.c., che stabilisce che l'oggetto del contratto deve essere determinato o determinabile, va intesa non in senso assoluto, ma nel senso che l'oggetto è da ritenersi sufficientemente identificato quando sia indicato nei suoi elementi essenziali, mentre non è richiesta una precisa indicazione di tutti i particolari, va comunque rammentato

che è principio di diritto costantemente affermato dalla giurisprudenza di legittimità quello per cui - nei contratti per i quali è prescritta la forma scritta ad sub stantiam - la volontà comune delle parti deve rivestire tale forma per tutti gli elementi essenziali, con la conseguenza che l'oggetto di esso deve risultare per iscritto o essere almeno determinabile in base agli elementi risultanti dall'atto stesso e non aliunde (Cass. 6214/99, 6201/95, 7416/2000, 729/2003).

Inoltre, avuto riguardo al fatto che il concetto di determinatezza dell'oggetto del contratto assume carattere più o meno rigoroso in relazione alla natura e al

contenuto di ciascun negozio, si deve evidenziare che l'art. 69, primo comma, lett. a), del Codice del Consumo fa espresso riferimento al diritto di godimento

"...per un periodo determinato o determinabile dell'anno non inferiore ad una settimana" e che, pertanto, ben può affermarsi che l'istituto della multiproprietà, che si caratterizza per il diritto di godimento turnario di un medesimo bene da parte di una pluralità di soggetti, richiede che sia in concreto individuata la quota di ciascun comproprietario come effettiva entità della partecipazione al godimento dell'alloggio.

Nella fattispecie, fermo restando che l'oggetto del contratto concluso dal Ca. con la società Tu. 2001 consiste nel diritto di godimento, per una settimana all'anno, della suite n. 1 del Residence Mw.Re., in Kenia, deve considerarsi che

la settimana in questione, genericamente indicata come "settimana 44, periodo rosso", non risulta in alcun modo sufficientemente identificata né identificabile sulla base dei documenti negoziali in atti (si noti che il periodo di godimento neppure risulta dal contratto di mutuo). L'indicazione della settimana n. 44 non si spiega, inoltre, alla luce del fatto che il documento informativo, allegato al contratto, precisa che ciascuna unità abitativa (suite) è divisa in 43 quote di uguale valore, corrispondente ciascuna

ad una settimana di godimento turnario per ogni anno.

In base alle esposte argomentazioni, non essendo stato rispettato il requisito della forma scritta per tutti gli elementi essenziali del contratto di cui agli artt. 70 e 71 Codice del Consumo e mancando la determinatezza e la determinabilità dell'oggetto, il contratto di cui si discute è assolutamente nullo.

Conseguentemente, il convenuto Fallimento è tenuto alla restituzione dell'importo di Euro 1.200,00 oltre interessi, versato dall'attore a titolo di acconto, tenendo presente che la pronuncia nei confronti della parte fallita ha un valore meramente accertativo del relativo credito e non è suscettibile di esecuzione diretta contro la stessa (Cass. 1937/1990), stante il divieto di azioni individuali di cui all'art. 51 L.F., comportante la competenza funzionale

del Tribunale fallimentare.

Va quindi affrontata la questione dell'esistenza o meno del collegamento negoziale fra il contratto di acquisto e il contratto di finanziamento, giacché solo rilevando un collegamento funzionale fra i due contratti è possibile affermare che le vicende del contratto di acquisto si riverberano su quelle del contratto di finanziamento quanto alla validità e all'efficacia e, specificatamente, che essendo nullo il contratto base di acquisto lo è anche il contratto di finanziamento.

Come noto, secondo l'unanime orientamento della Cassazione, affinché possa configurarsi un collegamento negoziale in senso tecnico non è sufficiente un nesso occasionale tra i negozi, ma è necessario che il collegamento dipenda dalla genesi stessa del rapporto, dalla circostanza cioè che uno dei due negozi trovi la propria causa (e non il semplice motivo) nell'altro, nonché dall'intento specifico e particolare delle parti di coordinare i due negozi,

instaurando tra di essi una connessione teleologica, soltanto se la volontà di collegamento si sia obiettivata nel contenuto dei diversi negozi potendosi ritenere che entrambi o uno di essi, secondo la reale intenzione dei contraenti,

siano destinati a subire le ripercussioni delle vicende dell'altro (ex multis, Cass. 12567/04). Inoltre, l'esistenza del collegamento funzionale deve essere puntualmente motivata, dando conto del processo logico con cui partendo dai dati

su cui si fonda l'interpretazione del contratto e in particolare della volontà delle parti si giunge a ritenere che le parti abbiano nella loro autonomia negoziale attivato un meccanismo attraverso il quale hanno perseguito un risultato economico unitario e complesso che viene realizzato non per mezzo di un singolo contratto, ma attraverso una pluralità coordinata di contratti, i quali conservano una causa autonoma, anche se ciascuno è finalizzato ad un unico

regolamento di reciproci interessi (Cass. 7074/06).

Nel caso di specie, si evince dalle clausole contrattuali e dalle modalità di conclusione dei negozi che sussiste un collegamento funzionale fra il contratto di finanziamento erogato da Fi.Le. e il contratto di acquisto del diritto di godimento di immobile, nel senso che - secondo l'intento delle parti - il contratto di finanziamento era finalizzato solo ed esclusivamente all'acquisto del diritto di godimento e in quest'ultimo acquisto ha trovato la causa ultima della sua stipula.

Nello specifico, avuto riguardo a quegli elementi che la giurisprudenza considera indici di collegamento tra il contratto di base e il mutuo di scopo, la connessione funzionale tra i due negozi risulta:

- 1) dalla circostanza che, nella richiesta di finanziamento firmata dall'attore, è prevista la clausola di delega del signor Ca. a Fi.Le. a versare direttamente alla società Tu., venditore convenzionato, l'importo di finanziamento;
- 2) dalla circostanza che la richiesta di finanziamento prevede che il mancato perfezionamento dell'acquisto, per qualsiasi motivo, comporta che il mutuatario non percepisca la somma mutuata, la quale ritorna direttamente dal venditore al mutuante;
- 3) dalla circostanza che, nel contratto di finanziamento, è indicato l'oggetto del contratto di acquisto ("time share"), con l'individuazione ed ubicazione dell'immobile (Mw.Re. - Malindi - Kenia);
- 4) dalla circostanza che anche nei documenti contrattuali relativi all'acquisto è indicato che il pagamento del saldo sarebbe avvenuto a mezzo finanziamento (docc. 1, 9, 10 attore);
- 5) dalla circostanza che il finanziamento di cui si discute è stato prospettato ed offerto all'attore dagli stessi operatori di Tu., i quali hanno eseguito l'istruttoria per il finanziamento, hanno acquisito la relativa documentazione e

fatto firmare i moduli, trasmettendoli poi alla mutuante (pacifico e comunque supportato dal contenuto della clausola n. 2 delle condizioni generali della convenzione Fi.Le., prod. 1 convenuta);

- 6) dalla circostanza il contratto di finanziamento fu contestuale al contratto di acquisto della multiproprietà;

- 7) dalla circostanza che, nel contratto di finanziamento, è previsto che il mutuatario, fino a integrale adempimento delle obbligazioni assunte con il contratto stesso, senza preventivo consenso scritto del finanziatore, non può vendere, permutare, donare o cedere il proprio diritto sul bene per il cui acquisto è stato chiesto il finanziamento e neppure può costituire o consentire a terzi di costituire su di esso diritti di garanzia o di godimento (clausola 5 delle condizioni generali di finanziamento).

In merito agli elementi sopra descritti, deve precisarsi che la deposizione della teste Ek.An. non è stata presa in considerazione, stante la ritenuta sussistenza di incapacità a testimoniare ex art. 246 c.c.. Va infatti rilevato che la signora An., nel contratto di finanziamento, risulta soggetto coobbligato

al pagamento delle rate, di talché ella non può reputarsi estranea rispetto al titolo dedotto in giudizio ma, anzi, portatrice di un interesse giuridico, personale concreto ed attuale che avrebbe potuto legittimarla a partecipare alla

causa. Ciò precisato, le circostanze di cui ai punti da 1) a 7), complessivamente apprezzate, dimostrano la funzionalizzazione del mutuo all'acquisto del diritto previsto dal contratto base, nonché la trilateralità dell'operazione economica e giuridica, essendo stata Fi.Le. parte attiva della

stessa sia nel momento della stipula della convenzione, sia nel momento dell'erogazione del finanziamento direttamente alla ditta convenzionata. Nel caso di specie ricorre quindi lo specifico collegamento negoziale noto come mutuo di scopo (o finanziamento finalizzato), consistente nell'erogazione del credito a medio o lungo termine in cui acquista rilievo, nel sinallagma contrattuale, accanto alla causa creditizia, il motivo specifico per il quale il

mutuo viene concesso per cui l'impiego del capitale da motivo estraneo alla struttura entra a far parte del regolamento contrattuale.

In conclusione, statuito il collegamento negoziale fra il contratto assolutamente nullo che l'attore stipulò con Tu. e il contratto di finanziamento

che l'attore stipulò con Fi.Le. in data 14.9.03 deve dichiararsi che anche quest'ultimo contratto è assolutamente nullo" l'attore ha pertanto diritto di vedersi restituire dalla mutuante le rate versate per il complessivo importo di Euro 16.680,00 (euro 278,00 x 60 rate mensili), oltre interessi al tasso legale decorrenti dalle date dei pagamenti sino al saldo.

A diversa conclusione non può condurre la presenza, nel contratto di finanziamento, della clausola di "inopponibilità delle eccezioni", con cui il mutuatario "...rinuncia ad opporre alla Fi. qualsiasi eccezione relativa alla destinazione da parte del Convenzionato dell'importo del finanziamento concesso o di parte di esso, alla mancata o ritardata consegna del Bene, agli eventuali vizi dello stesso o al rifiuto del Cliente all'accettazione o all'utilizzo del Bene medesimo..." (clausola 3 delle condizioni generali di Finanziamento, doc. 2

attore). Detta clausola, infatti, escludendo e limitando le azioni o i diritti del consumatore nei confronti del professionista o di un'altra parte, in caso di

inadempimento totale o parziale, e quindi determinando per il consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto (egli resterebbe obbligato a pagare l'intero prezzo pur non avendo ricevuto alcuna controprestazione), è indubbiamente vessatoria ai sensi dell'art. 33 lett. b), r), t) del D.L.vo 206/05 e, pertanto, nulla ex art. 36 del medesimo decreto. Ovviamente, non può certo dubitarsi dell'applicabilità, al caso di specie, degli artt. 33 ss. del Codice del Consumo, vertendosi nell'ambito di un rapporto di consumo tra un consumatore ed un professionista del settore. Privo di rilievo risulta poi il riferimento della convenuta agli artt. 42 e 77 del D.L.vo 206/05 al fine di escludere il collegamento negoziale, sul presupposto che gli attori non hanno esercitato il recesso nei termini di legge e che fra Tu. e Fi.Le. non vi era un rapporto di concessione del credito in esclusiva. Tali norme prevedono ipotesi legali e tipizzate di collegamento funzionale fra il contratto di acquisto e il credito al consumo, ma ciò non esclude che il giudice, al di fuori delle previsioni di legge, possa ravvisare circostanze di fatto - come quelle fin qui enunciate - che consentano di individuare un collegamento negoziale con conseguente possibile comunicazione fra i contratti collegati dei vizi di validità ed efficacia. A ciò si aggiunga che le dette norme vanno interpretate sistematicamente, tenendo presente che la loro finalità è la tutela del consumatore, e non la restrizione dei diritti che lo stesso ha in applicazione della normativa generale.

L'accoglimento delle domande principali proposte dall'attore dispensa, ovviamente, dall'esame delle subordinate, con la precisazione che va rigettata la domanda di risarcimento del danno, proposta dal Ca. sempre in via principale,

per assoluto difetto di allegazione dei fatti proposti a fondamento della stessa.

Infine, va respinta la domanda riconvenzionale proposta dalla convenuta Ne.Fi., la quale è legittimata a chiedere la restituzione di quanto erogato direttamente

e esclusivamente alla venditrice convenzionata e non certo all'attore, che di quell'erogazione non ha mai minimamente beneficiato.

Il mutuo di scopo, che è contratto obbligatorio e non reale, come già evidenziato vede la finalità dell'erogazione della somma inserirsi nel sinallagma contrattuale; di conseguenza, se viene meno il contratto per cui il mutuo è stato concesso, il mutuante è legittimato a chiedere la restituzione della somma mutuata non al mutuatario, ma al venditore, che rispetto al mutuo rimane terzo, ma che invece di esso direttamente beneficia. Infatti, nell'ambito

della funzione complessiva dei negozi collegati, essendo lo scopo del mutuo

Trib.Genova

legato al contratto di acquisto - in quanto la somma concessa a mutuo viene inderogabilmente destinata al pagamento del prezzo del bene -, venuta meno la compravendita, il finanziamento non ha più ragione di essere. In difetto del sinallagma della fattispecie complessiva risultante dal collegamento negoziale, il venditore che riceve la somma mutuata deve restituirla e la relativa richiesta di restituzione va proposta direttamente ed esclusivamente nei suoi confronti (Cass. 5966/01). Le spese di lite, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza. SalvaArchiviaStampaAnnotaTorna ai risultatiNuova ricercaRisultato precedente - Risultato successivo
Copyright 2008 Wolters Kluwer Italia Srl - Tutti i diritti riservati
UTET Giuridica® è un marchio registrato e concesso in licenza da UTET S.p.A. a Wolters Kluwer Italia S.r.l.