



Causa Civile iscritta al n. 1316/2006 del Ruolo Generale ed assegnata a sentenza sulle seguenti conclusioni:

**Attrice:**

- accertare e dichiarare la nullità del contratto di finanziamento sottoscritto da ████████ a ████████ s con Finemiro Stile S.p.A., ora Neos Finance S.p.A. per i motivi esposti in narrativa;
- accertare e dichiarare la nullità del contratto di multiproprietà per i motivi esposti in narrativa e per l'effetto accertare e dichiarare la nullità del contratto di finanziamento ad esso accessorio e collegato, sempre per i motivi esposti in narrativa;
- in subordine dichiarare l'annullabilità del contratto di multiproprietà per i motivi esposti in narrativa e per l'effetto dichiarare l'annullabilità del contratto di finanziamento ad esso accessorio e collegato, sempre per i motivi esposti in narrativa;
- in via riconvenzionale, condannare Neos Finance S.p.A. a rimborsare a ████████ a ████████ s le somme indebitamente versate da quest'ultima, pari alle rate di finanziamento dalla stessa pagate oltre all'acconto versato, per un totale complessivo di € 5.027,99 o la diversa somma, maggiore o minore, che apparirà di giustizia in corso di causa, oltre agli interessi dal giorno del pagamento delle singole rate al saldo.
- Spese di causa interamente rifuse, oltre IVA, CNPA e 12,5% spese generali.
- In via istruttoria ammettere prova per interrogatorio formale e testi sulle









che questi le evidenziava come, avendo firmato, nulla poteva fare, se non pagare l'importo sottoscritto; che peraltro ben avrebbe potuto corrispondere la somma attraverso una richiesta di finanziamento indirizzata alla Finemiro Stile;

che sempre in tale occasione l'incaricato della Benview ottenevano un acconto di L. 2.600.000 per consegnarle un certificato di appartenenza;

che più volte la stessa aveva cercato di recedere;

che il contratto di finanziamento con la Finemiro, oggi Neos, era stato sottoscritto al fine di acquistare una multiproprietà;

che i due contratti, con la Bienvie e con la Finemiro erano da ritenersi tra loro collegati, con conseguente ripercussione delle invalidità dell'uno sull'altro;

che il contratto intercorso con la finanziaria era da ritenere nullo ex art. 124, III comma D.Lgs. 385/93 per mancata descrizione dei beni e servizi offerti e per la mancata indicazione anche dei requisiti di cui al secondo comma della medesima norma;

che, inoltre, lo stesso era da ritenere nullo per violazione delle disposizioni di cui all'art. 1469 *quater* cod. civ., che impone di redigere le clausole in modo chiaro e comprensibile;

che il contratto di vendita della multiproprietà era da ritenere anch'esso nullo mancando il requisito dell'accordo delle parti ex art. 1325 c.c.;

che, infatti, sullo stesso erano solo indicati i dati della attrice, con le indicazioni per recarsi presso la sua abitazione; che veniva redatto quasi fosse un promemoria; che nessuna indicazione veniva offerta circa il diritto di recesso, avendo l'incaricato riferito alla signora che la stessa poteva recedere solo rivendendo a sua volta il certificato;



che, inoltre, il contratto era da ritenersi annullabile ex art. 1439 c.c. a causa dei raggiri utilizzati, nonché in considerazione del dolo utilizzato sempre in sede di redazione del contratto; che il comportamento della Benview era stato anche sanzionato dal Garante della concorrenza e del mercato con provvedimento n. 9426 del 12.04.2001;

che si ravvisavano, inoltre, violazioni tipiche della disciplina relativa alla normativa in tema di multiproprietà, D.Lgs. 427/98 oggi trasfuso nel codice del consumo, con particolare riferimento alla genericità dell'oggetto.

Concludeva, pertanto, invocando la nullità del contratto di finanziamento, nonché, previo accertamento del collegamento negoziale, la nullità del contratto di multiproprietà ed in subordine, l'annullamento di entrambi i contratti;

con condanna della Neos alla restituzione delle somme già versate.

Si costituiva la società opposta contestando l'opposizione avversaria e chiedendone la reiezione, instando per la provvisoria esecutorietà del decreto ingiuntivo, nonché per la chiamata in giudizio della Benview, nei cui confronti formulava, per la ipotesi di accoglimento delle domande avversarie, domanda di condanna al pagamento delle somme versate.

In primo luogo contestava la dedotta sussistenza di collegamento negoziale, rilevando che, in più occasioni, la giurisprudenza di merito si era pronunciata sostenendo, al contrario, la autonomia del contratto di vendita rispetto a quello di finanziamento.

Con specifico riferimento, inoltre, alla eccezione direttamente formulata nei suoi confronti, legata alla asserita violazione dell'art. 124, comma III, T.U. bancario, che risultava, contrariamente a quanto dedotto da controparte, ben individuato il



bene acquistato dalla stessa, laddove veniva indicato quale multiproprietà del tipo trust presso il club Compass da utilizzare in periodi di alta stagione.

Circa la dedotta nullità del contratto di acquisto della multiproprietà per mancanza di accordo, rilevava che nel contratto la signora aveva apposto ben 6 firme, due sul contratto di acquisto, una due su quello di finanziamento, una sulla dichiarazione di disposizione del certificato di appartenenza e altra sulla dichiarazione di aver bene compreso il contenuto del contratto.

Con riferimento alla subordinata di annullamento per dolo, rilevava come controparte non avesse in alcun modo prospettato quale fosse il dolo utilizzato nel corso della stipula.

Rilevava non sussistenti, infine, le deduzioni in punto nullità del contratto di compravendita essendo all'interno dello stesso ben individuato l'oggetto; che comunque, la violazione delle norme avrebbe comportato al più la possibilità di recedere dal contratto, diritto non esercitato dalla opponente.

Acquisita la documentazione prodotta ed escussi i testi indotti, la causa veniva trattenuta in decisione all'udienza dell'8 luglio 2009 con concessione alle parti dei termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

## **MOTIVI DELLA DECISIONE**

I fatti oggetto del presente giudizio sono pacifici e comunque, confermati dai testi escussi.

Pacifico che la signora ■■■■■ sia stata convocata presso un hotel con la illusoria promessa della vincita di un soggiorno; pacifico che la stessa sia stata indotta a firmare un contratto di acquisto di una multiproprietà; pacifico, altresì, che alcuni giorni dopo la stessa, ricevuta la visita in casa di un incaricato non





meglio identificato, abbia versato nelle mani di questi l'importo di L. 2.600.000 per l'acquisto di un certificato di appartenenza ed abbia, inoltre, sottoscritto un contratto di finanziamento con la odierna opposta per far fronte alla somma che la stessa, chiamata a versare in virtù della già carpita sottoscrizione del precedente rapporto, non era in grado di versare.

I fatti sono pacifici anche in considerazione della circostanza secondo la quale il modus operandi delle due società oggi in giudizio (Benview e Neos, già Finemiro), appare praticamente identico a quello posto in essere in gran parte delle città del centro-nord Italia, come dato desumere dalla copiosa giurisprudenza prodotta da entrambe le parti.

E' sufficiente, infatti, leggere la parte narrativa delle decisioni di Parma, Brescia, Vigevano, Firenze, Monza, Verona, Sondrio, per verificare come la modalità di stipula dei rapporti contrattuali sia stata posta in essere.

Tutti gli interessati, infatti, venivano contattati telefonicamente con la illusoria affermazione della avvenuta vincita di un soggiorno e convocati presso Hotel della zona.

Indi, venivano richieste informazioni personali sulle modalità di effettuazione delle vacanze chiedendo poi di firmare una carta, intesa come carta di presenza.

Veniva poi chiesto loro di poter ricevere una visita, con più calma, presso la abitazione, ove, di lì a pochi giorni, si presentavano altri incaricati.

La circostanza circa la richiesta di visita in casa viene confermata, nel caso di specie, oltre che dai testi [REDACTED] i [REDACTED], anche dallo stesso atto firmato dalla [REDACTED], nel quale vengono stilate le informazioni per raggiungere la casa della stessa.



In casa gli incaricati rilevano che, in realtà, era stato sottoscritto un contratto in forza del quale la attrice era tenuta a pagare somme; la stessa, al fine di fare fronte all'impegno, veniva invitata a richiedere un finanziamento alla Finemiro, con contratto già nelle mani dell'incaricato.

Così ricostruite in punto di fatto, le circostanze oggetto di giudizio, come rilevate, parallele alle altre che da alcuni anni imperversano nelle aule di giustizia, le cui condotte risultano sanzionate anche dal Garante della Concorrenza e del Mercato, ed essendo comunque in atti i documenti firmati dalla odierna attrice, occorre procedere nell'esame delle doglianze mosse dalla odierna attrice.

La stessa, in particolare insta, previo accertamento della sussistenza di un collegamento negoziale fra il contratto stipulato con la Benview e quello in essere con la Finemiro, per la nullità del contratto di vendita della multiproprietà, sotto il diverso profilo della assenza di accordo fra le parti, della mancata indicazione del bene; ovvero per l'annullamento dello stesso, qualora ritenuto valido, per dolo; per la nullità del contratto di finanziamento; oltre che per la rifusione delle somme già versate.

Due sono i temi che, ad avviso del giudicante, debbono essere esaminati ai fini della questione.

Il primo relativo alla individuazione della sussistenza di un collegamento negoziale fra i due contratti, ed il secondo relativo alla analisi dei profili di invalidità lamentati.

Poiché, infatti, non sembra che parte attrice abbia esteso alla chiamata Benview le domande svolte nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, l'analisi dei



profili di invalidità del contratto con questa intercorso può rilevare solo ai fini delle ripercussioni che questo può avere con riferimento al negozio collegato.

La Suprema Corte, infatti, afferma che qualora il convenuto evocato in causa estenda il contraddittorio nei confronti di un terzo che questi assunto come l'effettivo titolare passivo della pretesa dedotta in giudizio dall'attore, se l'attore medesimo non invochi la condanna del terzo chiamato in causa qualora riconosciuto come responsabile e si limiti, invece, a chiedere la sola condanna dell'originario convenuto, risulta inibito al giudice, per effetto del principio della corrispondenza fra quanto chiesto e quanto pronunciato, la emanazione di statuizione di condanna nei confronti dello stesso terzo (cfr. Cass. Civ., sez. III, 16 gennaio 2009, n. 998).

Solo se ed in quanto sarà accertata la sussistenza di un collegamento negoziale fra i due rapporti intercorsi potrà procedersi all'esame delle doglianze dedotte nei confronti del contratto di compravendita di immobile, doglianze da esaminare in via incidentale in quanto asseritamente collegate al rapporto oggi in contestazione.

Si deve, pertanto procedere a verificare se i due contratti siano o meno collegati fra loro, ovvero se, al contrario, si è in presenza di contratti autonomi fra loro.

Il contratto collegato configura, come noto, un istituto di creazione giurisprudenziale che ha poi trovato definitivo riconoscimento normativo nell'art. 1469 ter, primo comma c.c., oggi trasfuso nell'art. 34 del codice del consumo, D.gs. 206/2005, secondo il quale *“la vessatorietà di una clausola è valutata... facendo riferimento ... alle altre clausole del contratto medesimo o di altro collegato da cui dipende”*.



Per quel che attiene alla individuazione delle modalità con le quali pervenire alla definizione di contratti collegati, in giurisprudenza si ritiene che *“Nel caso di negozi collegati, il collegamento deve ritenersi meramente occasionale quando le singole dichiarazioni, strutturalmente e funzionalmente autonome, siano solo casualmente riunite, mantenendo l'individualità propria di ciascun tipo negoziale in cui esse si inquadrano, sicché la loro unione non influenza la disciplina dei singoli negozi in cui si sostanziano; il collegamento è, invece, funzionale quando i diversi e distinti negozi, cui le parti diano vita nell'esercizio della loro autonomia negoziale, pur conservando l'individualità propria di ciascun tipo, vengono tuttavia concepiti e voluti come **avvinti teleologicamente da un nesso di reciproca interdipendenza**, per cui le vicende dell'uno debbano ripercuotersi sull'altro, condizionandone la validità e l'efficacia. Ai fini della qualificazione giuridica della situazione negoziale, per accertare l'esistenza, l'entità, la natura le modalità e le conseguenze di un collegamento funzionale tra negozi realizzato dalle parti occorre un accertamento del giudice di merito che passi attraverso **l'interpretazione della volontà contrattuale** e che, se condotto nel rispetto dei criteri di logica ermeneutica e di corretto apprezzamento delle risultanze di fatto, si sottrae al sindacato di legittimità”* (Cass. Civ., sez. II, 27 marzo 2007, n. 7524; cfr. altresì, con specifico riferimento alla interpretazione della volontà negoziale delle parti, Cass. Civ., sez. III, 8 ottobre 2008, n. 24792). Sempre la Corte precisa che *“per stabilire se ricorra un collegamento negoziale, trattandosi di materia in cui è sovrana l'autonomia privata, è necessario rifarsi alla volontà delle parti e ricercare, oltre i singoli schemi negoziali, (ognuno perfetto in sé e produttivo dei suoi effetti e, pertanto, almeno in apparenza indipendente), se ricorra un collegamento specifico, per cui gli effetti dei vari*



*negozi si coordinino per l'adempimento di una funzione unica: se, cioè, al di là di quella singola funzione dei vari negozi, si possa individuare una funzione della fattispecie negoziale considerata nel suo complesso, per cui e le vicende o, addirittura, la disciplina di ciascuno di esse siano variamente legate all'esistenza ed alla sorte dell'altro. Il nesso tra più negozi fa sì che l'esistenza, la validità, l'efficacia, l'esecuzione di uno influisca sulla validità, sull'efficacia e sull'esecuzione dell'altro" (Cass. Civ.sez. III; 12567/2004).*

Secondo la Corte, pertanto, al fine di verificare la sussistenza di un collegamento negoziale occorre verificare: in primo luogo la volontà delle parti sottesa al rapporto negoziale; la sussistenza di un collegamento specifico per valutare se, oltre alla funzione unitaria del singolo negozio, possa ritenersi sussistente anche una funzione della fattispecie unitaria nel suo insieme.

Infine, si ritiene che la funzione negoziale sottesa debba essere valutata non più, come tradizionalmente affermato, quale giustificazione economico funzionale del rapporto, bensì quale causa in concreto. Giustio il nuovo orientamento giurisprudenziale inaugurato con sentenza dell'8 maggio 2006, n. 10490, la causa del contratto, infatti, deve individuarsi nello scopo pratico del negozio, la sintesi, cioè, degli interessi che lo stesso è concretamente diretto a realizzare (c.d. causa concreta), quale funzione individuale della singola e specifica negoziazione, al di là del modello astratto utilizzato

Applicando tali principi al caso di specie, si osserva.

Il primo contratto, intercorso con la Benview, assume, sotto un profilo giuridico, i caratteri del contratto di compravendita.



Altro sarà l'esame, relativo alla corretta individuazione di tutti i parametri e relativi alla volontà formativa della volontà che, se necessario, più avanti si andrà ad individuare.

Per quel che attiene alla posizione della odierna convenuta Neos, il contratto con questa sottoscritto non appare qualificabile quale mutuo di scopo, come sembra sotteso in molte delle pronunce prodotte in atti, bensì, più propriamente, quale credito al consumo.

Il mutuo di scopo, secondo le previsioni della Suprema Corte, si presenta quale contratto di credito connotato dalla presenza, accanto alla tradizionale obbligazione di restituzione della somma ricevuta e alla corresponsione di interessi (tipica di ogni finanziamento), per previsione di un'obbligazione ulteriore relativa alla destinazione delle somme ricevute a prestito. In virtù di tale previsione, pertanto, il motivo del finanziamento, lungi dal rimanere prelevante, entra a far parte della causa del contratto stesso condizionandolo.

Per credito al consumo, al contrario, si intende la concessione, nell'esercizio di un'attività commerciale o professionale, di credito sotto forma di dilazione di pagamento, di finanziamento o di altra analoga facilitazione finanziaria a favore di una persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta (consumatore) (art. 121 Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, norma alla quale il codice del consumo, attraverso la previsione dell'art. 43, espressamente rinvia).

Nelle previsioni del Testo Unico bancario non sembra cogliersi un obbligo di destinazione della somma mutuata gravante in capo al mutuatario, mancando, nello stesso, i tratti tipici della prima figura.



La differenza fra le due figure emerge, in particolare, dai rischi che con il contratto medesimo vengono ad essere assunti dal finanziatore.

Mentre nel mutuo di scopo, laddove venga meno il rapporto contrattuale sottostante il mutuo non ha più ragion d'essere, (cfr. Cass. Civ., sez. III; 23 aprile 2001, n. 5966, secondo la quale *Nell'ipotesi di contratto di mutuo in cui sia previsto lo scopo del reimpiego della somma mutuata per l'acquisto di un veicolo, venuto meno il contratto per cui il mutuato è concesso in seguito alla intervenuta risoluzione consensuale della compravendita del veicolo, il mutuante è legittimato a richiedere la restituzione della somma mutuata non al mutuatario (acquirente), ma direttamente ed esclusivamente al venditore, che rispetto al mutuo appare terzo, ma che del mutuato in sostanza beneficia*), nella fattispecie del credito al consumo sull'ente finanziatore grava il solo rischio della insolvenza del soggetto finanziato.

La società opposta, nelle proprie argomentazioni, fa proprie tali tesi, alla quali affianca la circostanza, desumibile dalla firma, da parte della attrice, delle condizioni generali di contratto, ed in particolare, sulla clausola n. 3 del contratto di finanziamento, denominata "*inopponibilità delle eccezioni*", in base alla quale la cliente rinuncia ad opporre alla Finemiro ogni eccezione concernente i beni, clausola sottoscritta, per accettazione ed espressamente dalla ■■■■■■■■■■.

Ritiene il giudicante come tali elementi non siano di per sé sufficienti alla affermazione della autonomia dei due contratti.

La clausola da ultimo citata, ad avviso di chi scrive, deve essere considerata quale clausola non negoziata e, come tale, inefficace.

Questo giudice ritiene di aderire a quella giurisprudenza (Trib. Firenze, 20 maggio 2007, est. Minniti, in *Juris Data*), secondo la quale tale clausola, in



quanto pacificamente non negoziata fra le parti ai sensi delle previsioni di cui all'art. 1469 bis, n. 16, oggi art. 33 del codice, ed in quanto avente per oggetto o comunque volta a produrre l'effetto di "limitare od escludere l'opponibilità dell'eccezione di inadempimento da parte del consumatore " ovvero quello di "sancire a carico del consumatore decadenze, limitazioni della facoltà di opporre eccezioni .... " deve essere esplicitamente negoziata fra le parti.

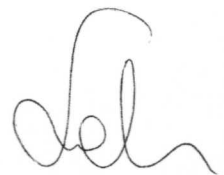
L'art. 34, ultimo comma del codice, a tal proposito, espressamente prevede che, in ipotesi di contratto concluso mediante la sottoscrizione i moduli o formulari predisposti per la disciplina uniforme, incombe sul professionista l'onere di provare che detta clausola sia stata oggetto di specifica trattazione.

Nel caso in esame, il professionista non solo non ha provato alcunché, ma, di fatto, ha anche ammesso di non aver mai concordato nulla con la attuale attrice posto che, in virtù della convenzione con la Benview, erano i funzionari di questa a procedere alla stipula dei relativi contratti.

Con riferimento alla natura del credito al consumo ed alle sue peculiarità rispetto al mutuo di scopo (figura, quest'ultima, pacificamente dalla giurisprudenza ritenuta contratto collegato alla compravendita), preme porre in evidenza alcune considerazioni.

Indubbiamente il legislatore nazionale, in sede di redazione del Testo unico bancario, e del successivo codice del consumo, ha omesso di conferire, esplicitamente, in favore del contratto di credito al consumo, la connotazione di contratto collegato con la vendita del bene sottostante.

Ciò non toglie che ben può il collegamento essere desunto, così come affermato dalla giurisprudenza tutta che si è in precedenza avuto modo di evidenziare, in una serie di elementi esterni, oltre che nella volontà soggettiva delle parti.





Nella fattispecie odiernamente esaminata sono pacifici ed incontestati i seguenti fatti: il contratto di finanziamento veniva stipulato contestualmente al momento nel quale la signora ██████ s aveva contezza dell'avvenuta firma per acquisto della fantomatica multiproprietà; il finanziamento veniva stipulato nella abitazione della stessa; la pratica di finanziamento veniva istruita dalla società venditrice; nessun rapporto diretto si è mai avuto fra ██████ s da un lato e funzionari della Finemiro dall'altro.

Inoltre, dal modulo di richiesta predisposto dalla finanziaria emerge come il finanziamento sia stato emanato per l'acquisto di una multiproprietà. Sono, infatti, già prestampate le voci "tipo di multiproprietà", "Individuazione ed ubicazione del bene", "periodo di godimento", "prezzo".

Il modulo viene fatto sottoscrivere da personale della Benview e non da personale della Finemiro; appare evidente che la Finemiro, c.d. "Tantecase", ben conosceva quale fosse l'utilizzo dei moduli.

Trattasi di elementi oggettivi dai quali desumere la contestualità nella stipula dei due negozi e del forte legame fra gli stessi intercorrente.

Circa l'*animus* che ha portato la donna alla sottoscrizione del credito al consumo, è sufficiente riportare le considerazioni in precedenza svolte, circa la assoluta pacifica assenza in capo alla stessa di voler acquistare un bene, e la conseguente necessità di firmare il contratto di finanziamento al fine di scongiurare una evenienza quale quella cui era stata sottoposta, di procedere all'immediato pagamento di quanto inconsapevolmente acquistato.

Che la signora non avesse intenzione di acquistare un bene emerge dal fatto, incontestato, e comunque confermato dai testi escussi, che la stessa veniva



contattata telefonicamente e convocata in un albergo, ove le veniva sottoposta una sorta di intervista e le si chiedeva di firmare le relative informazioni.

Ritiene il giudicante che da tali elementi, uniti, come detto alla inopponibilità della clausola di cui all'art. 3 del contratto si desumono una serie di elementi, sia di ordine oggettivo, sia di natura soggettiva, volti a considerare come collegati i due contratti stipulati.

Ma l'elemento che più di ogni altro, ad avviso di questo giudice, porta alla affermazione di un rapporto di collegamento fra i due contratti si ricava dalle previsioni della Direttiva 2008/48/CE, la quale, seppur non ancora recepita dal legislatore italiano, ben può fungere da elemento interpretativo così come sancito dalla stessa Suprema Corte, alla quale ha precisato che

*L'interpretazione di una norma di diritto comunitario fornita dalla Corte di Giustizia delle Comunità europee si limita a chiarire ed a precisare il significato e la portata della norma stessa, così come essa avrebbe dovuta essere interpretata sin dal momento della sua entrata in vigore, con la conseguenza che la norma interpretata può e deve esser applicata dal giudice anche a rapporti giuridici sorti e sviluppatisi prima della sentenza interpretativa (Cfr. Corte di Giustizia CE, sent. 15 marzo 2005, C-209/2003), salvo che in via eccezionale e in applicazione del principio generale della certezza del diritto inerente all'ordinamento giuridico comunitario, la stessa Corte - e non anche invece il giudice nazionale - abbia limitato la possibilità per gli interessati di far valere una disposizione da essa interpretata onde rimettere in discussione rapporti giuridici costituiti in buona fede ovvero al fine*



di evitare gravi inconvenienti. (Cfr. Corte di Giustizia CE, sent. 12 ottobre 2000, C-372/98)” (Cass. Civ., sez. lav., 10 marzo 2009, n. 5708).

Nel nostro caso, a dire il vero, non si tratta di interpretazione di una norma di diritto comunitario offerta dalla Corte di Giustizia, bensì dalla mera lettura della norma, che ben può fornire spunti interpretativi anche per analizzare le fattispecie antecedenti.

L’art. 3, lettera n) della Direttiva di cui sopra, offre, infatti, una più incisiva nozione di contratto di credito collegato, che si verifica allorquando un contratto di credito soddisfa le due condizioni seguenti: “i) il credito in questione serve esclusivamente a finanziare un contratto relativo alla fornitura di merci specifiche o alla prestazione di servizi specifici; ii) i due contratti costituiscono oggettivamente un’unica operazione commerciale; si ritiene esistente un’unica operazione commerciale quando il fornitore o il prestatore stesso finanzia il credito al consumo, oppure, se il credito è finanziato da un terzo, qualora il creditore ricorra ai servizi del fornitore o del prestatore per la conclusione o la preparazione del contratto di credito o qualora le merci specifiche o la prestazione di servizi specifici siano esplicitamente individuati nel contratto di credito”. (art. 3, lettera n) della Direttiva 2008/48/CE).

Sembra a chi scrive, che non possano, alla luce di tale normativa, ritenersi più frazionabili gli ostacoli esistenti e volti a negare il collegamento negoziale fra i contratti, né che, per lo meno per quel che attiene ai casi analoghi a quello sottoposto all’attenzione del giudicante, possa più negarsi l’ingresso, anche al campo del credito al consumo, (e non più ne solo mutuo di scopo), della categoria del contratto collegato.



Se così è, a questo punto la nozione stessa di contratto collegato impone che il venir meno di uno dei due rapporti contrattuali comporta la caducazione dell'altro.

Accertato, pertanto, il dedotto collegamento negoziale, non rimane che procedere all'esame dei numerosi profili di invalidità allegati da parte attrice.

La stessa lamenta la nullità del contratto di compravendita per assoluta indeterminatezza dell'oggetto, ovvero per assenza di accordo fra le parti, ovvero, in subordine, per l'annullamento dello stesso, qualora ritenuto valido, per dolo.

Deduce, inoltre, la per la nullità del contratto di finanziamento per violazione delle previsioni di cui all'art. 1469 *quater*, (oggi art. 35 cod. cons.), che impongono la redazione delle clausole in modo chiaro e comprensibile, e dell'art. 124 T.U. bancario per mancata individuazione del bene oggetto di finanziamento.

Sotto l'aspetto legato ai profili di invalidità del contratto di compravendita, preliminarmente deve darsi atto della applicabilità, al caso di specie, della disciplina del codice del consumo.

La attrice è, infatti, persona fisica che ha stipulato i due contratti di acquisto e di finanziamento per finalità non professionali.

Sia la Benview che la Finemiro hanno operato invece, quali operatori professionali, la prima, come venditrice del "certificato di associazione", la seconda come società finanziatrice del corrispettivo prezzo.

Il codice del consumo disciplina all'art. 5 le modalità con le quali debbono essere fornite le informazioni al consumatore.



In particolare, la detta norma prevede *“Fatto salvo quanto disposto dall'articolo 3, comma 1, lettera a), ai fini del presente titolo, si intende per consumatore o utente anche la persona fisica alla quale sono dirette le informazioni commerciali... Le informazioni al consumatore, da chiunque provengano, devono essere adeguate alla tecnica di comunicazione impiegata ed espresse in modo chiaro e comprensibile, tenuto anche conto delle modalità di conclusione del contratto o delle caratteristiche del settore, tali da assicurare la consapevolezza del consumatore”*.

Il successivo art. 35 prevede, inoltre che *“Nel caso di contratti di cui tutte le clausole o talune clausole siano proposte al consumatore per iscritto, tali clausole devono sempre essere redatte in modo chiaro e comprensibile”*.

Trattasi, ovviamente, di norme improntate alla tutela più ampia possibile del consumatore in quanto a volte a verificare che il procedimento di formazione della volontà sia esenti da condizionamenti distorti. Le norme peraltro, ed ovviamente, non valgono ad eliminare le previsioni di ordine generale in punto modalità di formazione del contratto previste all'interno del codice, venendo, piuttosto, ad integrare le stesse sotto il profilo della maggiore tutela del contraente debole.

La precisazione appare d'obbligo, posto che permane la necessità, al fine della corretta stipula di un contratto, vengano ad esser individuati i c.d. requisiti dello stesso (accordo delle parti, causa, oggetto e forma, art. 1325 c.c.).

Ciò premesso, ad avviso del giudicante il contratto di cessione del *“certificato di associazione”* è nullo per assoluta indeterminabilità dell'oggetto nella parte in cui il contenuto del bene oggetto della compravendita consta non di un diritto reale bensì di un certificato di associazione.



Nel contratto si parla, infatti di attestazione della acquisizione del diritto reale esclusivo di occupazione in sistema fluttuante Trust nei propri complessi turistico immobiliari nel periodo codice rosso di stagione alta...che garantisce l'alloggio gratuito definitivo per n. 7 giorni l'anno in strutture per n. 4 persone."

Anche nel certificato di appartenenza consegnato nessun'altra indicazione viene fornita.

Nel certificato si parla di emissione a nome della odierna attrice, da parte della First national trustee company del possesso unico del diritto reale di occupazione in sistema fluttuante trust nei complessi Compass club.

Nessuna indicazione nemmeno risulta fornita sulla località in cui detto "diritto reale di occupazione" dovrebbe essere esercitato.

Alla signora ■■■■■s inoltre, sono state consegnate le Rules of occupation del Compass club, peraltro rigorosamente redatte in lingua inglese, con conseguente violazione dell'art. 9 del codice del consumo che impone di rendere le informazioni in lingua italiana.

Trattandosi di contratto avente ad oggetto, di fatto una multiproprietà, lo stesso avrebbe dovuto seguire le norme dettate dal Decreto legislativo n° 427 del 9 novembre 1998, oggi conglobate all'interno del Codice del consumo, art. 69 e seguenti.

Pertanto il contratto, da redigere per iscritto a pena di nullità doveva contenere i seguenti 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; la descrizione dell'immobile e la sua ubicazione ( art. 71 comma 2 ); 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; 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.

Nel contratto consegnato vi sono alcuni di questi elementi, ad esempio, vi è scritto, "accesso da subito", sono elencate le attività dei centri vacanza, tipo sauna, piscine, ecc., ma non viene minimamente indicata la località ove tale diritto si sarebbe dovuto esercitare e, a maggior ragione, la ubicazione esatta dell'immobile, con conseguente assenza anche delle indicazioni tutte relative alle formalità da rispettare nello Stato di ubicazione, (che si disconosce).

La assenza, all'interno del contratto, di tali elementi, rende, pertanto, nulla la vendita per contrasto con l'art.1346 c.c e 71 Dlgs 206/2006, perché l'oggetto del contratto appare del tutto privo di quello specifico, diverso e maggiore, grado di determinabilità che il codice del consumo, nell'ambito della disciplina della cosiddetta multiproprietà, esige che abbia. Né può ritenersi applicabile il solo art. 73 del codice del consumo, secondo il quale la mancanza di uno di tali requisiti determina un differimento del termine di esercizio della facoltà di recesso.

Nella fattispecie sottoposta all'odierno esame sono, infatti, assenti gran parte dei requisiti sopra menzionati, ed in particolare, la assenza della esatta indicazione dell'immobile comporta la nullità dello stesso anche e soprattutto ai sensi della disciplina codicistica.

Non solo, ma la nullità del contratto deve essere determinata anche sotto il profilo della assenza dell'accordo delle parti.



Non sono state apprestate, in favore della attrice, tute quelle corrette, chiare e trasparenti informazioni, anche documentali, che la disciplina del codice del consumo esige che abbia quando ha ad oggetto il diritto di godimento ripartito di un immobile concluso tra un professionista ed un consumatore.

Alla donna è stato fatto compilare un modulo in un albergo affollato di gente, dopo esserle stati sottoposti dei depliant, e le è stato principalmente chiesto come poterla raggiungere alla propria abitazione, come emerge chiaramente dalle indicazioni riportate solo stesso contratto dove vi è addirittura scritto non solo come arrivare, ma anche che la casa non ha il citofono e che occorre, quindi telefonare. Sembra, anche sotto tale aspetto, evidente che questa, quando firmava il modulo, non fosse in alcun modo consapevole di quanto le veniva sottoposto.

Ne deriva, quindi, che il contratto sia nullo anche sotto il profilo della manifestazione di volontà.

La declaratoria di nullità del contratto di compravendita impone di sorvolare in ordine alla dedotta acquisizione del consenso con dolo.

La nullità, altresì, si ripercuote, per le considerazioni in precedenza svolte in punto collegamento negoziale, anche sul contratto di finanziamento.

Poiché, però anche con riferimento a tale rapporto sono stati dedotti profili di nullità si ritiene opportuno procedere all'esame di questi ultimi.

In particolare, la attrice deduce la nullità del contratto di finanziamento posto in essere dalla Finemiro, oggi Neos per violazione delle previsioni dell'art. 124 T.U. Leggi bancarie.

La norma in esame prevede espressamente che i contratti di credito al consumo debbano essere redatti per iscritto a pena di nullità (art. 124, I comma che rinvia all'art. 117, I e III comma del T.U.). Inoltre, debbono indicare:





- a) *“l'ammontare e le modalità del finanziamento;*
- b) *il numero, gli importi e la scadenza delle singole rate;*
- c) *il TAEG;*
- d) *il dettaglio delle condizioni analitiche secondo cui il TAEG può essere eventualmente modificato;*
- e) *l'importo e la causale degli oneri che sono esclusi dal calcolo del TAEG. Nei casi in cui non sia possibile indicare esattamente tali oneri, deve esserne fornita una stima realistica; oltre essi, nulla è dovuto dal consumatore;*
- f) *le eventuali garanzie richieste;*
- g) *le eventuali coperture assicurative richieste al consumatore e non incluse nel calcolo del TAEG” (art. 124, II comma T.U. bancario).*

Nel caso di specie manca la indicazione della scadenza delle rate, così come pure manca il dettaglio relativo alle modifiche del TAEG.

Inoltre, i contratti di credito al consumo che abbiano a oggetto l'acquisto di determinati beni o servizi debbono contenere, a pena di nullità:

- a) *“la descrizione analitica dei beni e dei servizi;*
- b) *il prezzo di acquisto in contanti, il prezzo stabilito dal contratto e l'ammontare dell'eventuale acconto;*
- c) *le condizioni per il trasferimento del diritto di proprietà, nei casi in cui il passaggio della proprietà non sia immediato” (art. 124, III comma T.U.bancario).*

Anche in tal caso, la doglianza attorea appare corretta.

Dalla lettura del contratto di finanziamento risulta totalmente assente la descrizione analitica dei beni e dei servizi.



E' infatti, scritto: *“Tipo di multiproprietà: Club Compass trust; individuazione ed ubicazione del bene: .....(inesistente); periodo di godimento “rosso fluttuante”.*

Non risulta, invece, fondata la affermazione di mancata consegna di una copia del contratto, avendo la ■■■■■■■■■■ s firmato il modulo nel quale, con caratteri difficilmente visibili a soggetti che non posseggono il dono di avere una vista ottimale, una postilla nella quale afferma di aver ricevuto la detta copia.

Concludendo, pertanto, deve ritenersi appurato il collegamento negoziale dei due negozi; entrambi inoltre sono invalidi, per mancata indicazione del bene oggetto di contratto e per assenza di accordo fra le parti il contratto di compravendita e per assenza di elementi fondamentali indicati dall'art. 124 T.U. bancario, il contratto di finanziamento, con specifico riferimento, in particolare, alla mancata individuazione ed individuazione del bene venduto.

Consegue alla declaratoria di nullità la condanna della Neos, già Finemiro, alla restituzione delle somme già versate dalla attrice a titolo di rimborso del finanziamento, pari a € 3.685,20, somme sulle quali decorrono gli interessi legali dai singoli versamenti al saldo.

La restituzione dell'acconto di L. 2.600,00, deve, invece, andare disattesa per essere stata tale somma versata nelle mani della Benview.

Come già in precedenza osservato, la attrice non ha esteso la propria domanda nei confronti della chiamata Bienview; ne consegue che la domanda medesima, avanzata nei soli confronti della Neos, deve essere respinta per carenza di legittimazione passiva della stessa, mentre non può essere pronunciata, nei confronti della società chiamata, per assenza di domanda.



L'accoglimento delle domande di parte attrice comporta l'esame delle domande a suo tempo avanzate dalla convenuta nei confronti della chiamata.

Questa ha, infatti, in virtù della natura stessa del contratto di credito a consumo, direttamente corrisposto alla fornitrice dei beni il relativo corrispettivo, pari alla somma di L. 17.000.000, pari a € 8.799,77. detta somma deve essere restituita con interessi.

Quanto alla rivalutazione monetaria, da questa richiesta, si osserva come le Sezioni unite, di recente, abbiano precisato al proposito che *“nelle obbligazioni pecuniarie, in difetto di discipline particolari dettate da norme speciali, il maggior danno di cui all'art. 1224, comma 2, cod. civ. (rispetto a quello già coperto dagli interessi legali moratori non convenzionali che siano comunque dovuti) è in via generale riconoscibile in via presuntiva, per qualunque creditore che ne domandi il risarcimento - dovendo ritenersi superata l'esigenza di inquadrare a tale fine il creditore in una delle categorie a suo tempo individuate -, nella eventuale differenza, a decorrere dalla data di insorgenza della mora, tra il tasso del rendimento medio annuo netto dei titoli di Stato di durata non superiore a dodici mesi ed il saggio degli interessi legali determinato per ogni anno ai sensi del primo comma dell'art. 1284 cod. civ.”* (Cass. Sezioni unite civili, 16 luglio 2008, n. 19499).

Solo entro tali termini, pertanto, deve essere riconosciuta la rivalutazione, cioè solo ove il tasso di rendimento medio annuo netto dei titoli di Stato di durata non superiore a dodici mesi sia superiore al saggio degli interessi legali determinato per ogni anno e nei limiti di tale differenza.



Le spese di causa seguono la soccombenza; pertanto la convenuta è chiamata a rifondere le spese di parte attrice, mentre le spese della società finanziaria vengono rifuse dalla società chiamata.

Le spese si liquidano come da dispositivo.

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Rovereto, in persona del giudice dott.ssa Simona Caterbi, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa,

definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da ■■■■■ e ■■■■■ ■■■■■ nei confronti di Neos Finance, già Finemiro Stile, in accoglimento della opposizione proposta al decreto ingiuntivo 261/06 di data 21 giugno 2006, revoca il decreto predetto;

accoglie la domanda proposta dalla attrice opponente e per l'effetto dichiara la nullità, in via incidentale, del contratto di compravendita di data 27 gennaio 2001 concluso con la Benview Italia e la nullità del contratto di finanziamento concluso in data 29.01.2001 con la Finemiro Stile s.p.a.

condanna la Neos Finance, s.p.a., già Finemiro Stile, alla restituzione, in favore dell'attrice, della somma di € 3.685,20, oltre ad interessi legali dai singoli versamenti al saldo;

respinge la domanda di restituzione del maggior importo di L. 2.600.000, pari a € 1.342,79 per carenza di legittimazione passiva della Neos;

in accoglimento della domanda riconvenzionale avanzata dalla Neos Finance s.p.a. nei confronti della Benview Italia s.r.l., condanna la chiamata alla restituzione, in favore della Neos, della somma di € 8.799,77, oltre interessi al tasso legale dalla data del versamento, nonché a titolo di rivalutazione monetaria,



nella differenza fra tasso di rendimento medio annuo netto dei titoli di Stato di durata non superiore a dodici mesi e superiore e saggio degli interessi legali, qualora il primo sia superiore al secondo.

condanna la Neos Finance Spa alla rifusione in favore della attrice delle spese del presente giudizio che liquida in complessive € 4.923,00 cui € 3.000,00 per onorari, in euro 1.800,00 per diritti ed euro 123,00 per spese oltre 12,50 % spese generali, I.V.A. e Cap;

condanna la Benview Italia s.r.l. alla rifusione, in favore di Neos Finance Spa delle spese del presente giudizio che si liquidano in complessive € 4.881,50 di cui € 3.000,00 per onorari, € 1.800,00 per diritti, e € 81,50 per spese, oltre 12,50% spese generali, oltre I.V.A. e Cap.

Rovereto, 3 dicembre 2009

Il Cancelliere C.1  
(Vincenza Di Chio)

Il Giudice

(dott.ssa Simona Caterbi)

Depositato nella Cancelleria del Tribunale  
di Rovereto il 3/12/09

Il Cancelliere C.1  
(Vincenza Di Chio)

LIQUIDAZIONE		REGISTRATO Addi 20/11/10	
Reg.	466,00	al N.	51 Serie IV
Ipot.		Esatti € Quattrocentosessantasei/12	
Cat.		di cui € _____ TR	
Bollo		IL DIRETTORE	
Sanz.	3,72	F.to Benvenuti	
Di			
No. 29a			
TOTALE	469,72		