

Sentenza, Tribunale di Milano, dott.ssa Alessandra Forlenza, 18.02.2015

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO

Sezione IV civile

In composizione monocratica, nella persona della dr.ssa Alessandra Forlenza, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa promossa da:

ACQUIRENTE

- attori -

nei confronti di

VENDITORE

- convenuta contumace -

nonché

BANCA

- convenuta -

MOTIVI DELLA DECISIONE

Gli **ACQUIRENTI** convenivano in giudizio innanzi al Tribunale di Milano. Sez. Distaccata di Rho, il **VENDITORE** e la **BANCA** per vedere dichiarati nulli o comunque annullati i contratti collegati stipulati inter partes ed ottenere la restituzione di quanto versato per tali titoli.

Gli attori esponevano di aver sottoscritto nel Maggio 2009 con la società venditrice un contratto di acquisto di un "pacchetto turistico" per un resort a Santo Domingo, e di aver ottenuto in tale circostanza anche un certificato provvisorio di proprietà. Riferivano altresì che nel periodo successivo si erano avuti più incontri con un agente della predetta società presso la loro abitazione, per la definizione dei dettagli. In tale contesto gli attori avevano anche un contratto di finanziamento con la Banca, per un importo di Euro 18.000, per onorare il contratto di acquisto ed avevano consegnato all'agente del venditore due assegni postdatati dell'importo di Euro 1.206,00 ciascuno, pagando altresì ulteriori importi inferiori a titolo di "istruttoria". Successivamente, però, gli attori non riuscivano più a contattare il venditore, né vi era alcun seguito alla vicenda contrattuale, e solo dopo circa un anno ricevevano per posta un atto notarile che rifiutavano di sottoscrivere; anche le successive comunicazioni per fare valere la nullità del rapporto contrattuale rimanevano senza riscontro. In relazione a detta vicenda, gli attori lamentavano in primo luogo la nullità dei contratti stipulati in data 17.05.09 e 05.06.2009 per indeterminatezza dell'oggetto, anche con riferimento alla

Sentenza, Tribunale di Milano, dott.ssa Alessandra Forlenza, 18.02.2015

normativa di cui ai d.lgs. 427/98 e 206/05. Richiamando peraltro le modalità di approccio e di persuasione alla stipulazione dei contratti *de quibus*, ne deducevano l'annullabilità per dolo determinante, ai sensi dell'art. 1439 c.c. Affermando inoltre il collegamento negoziale tra il contratto sottoscritto in data 05.06.2009 ed il contratto di finanziamento sottoscritto con la Banca in data 12.06.09, ne deducevano la relativa nullità, anche per violazione dell'art. 3 del d. lgs, 385/93. Richiamando infine l'obbligo, non rispettato dalla venditrice, di prestazione di fideiussione, sancito a pena di nullità dall'art. 76 d.lgs. 206/05, gli attori concludevano chiedendo la declaratoria di nullità, ed in subordine l'annullamento dei predetti contratti, con conseguente condanna delle convenute in solido o in via alternativa tra loro, alle restituzioni conseguenti alla caducazione del rapporto contrattuale, nei termini precisati in citazione.

Pur ritualmente citato, il venditore non si costituiva in giudizio.

Si costituiva per contro in giudizio la Banca, che eccepiva preliminarmente l'improcedibilità del giudizio per mancato esperimento del tentativo obbligatorio di conciliazione, di cui al d.lgs. 28/10. Nel merito, contestava l'indeterminatezza della domanda di nullità *ex adverso* proposta, per inconferenza ed inapplicabilità della norma citata dagli attori. Contestava altresì che ricorressero i presupposti per l'annullamento del contratto stesso. Affermando la mancanza di qualsivoglia collegamento negoziale con i contratti stipulati dagli attori con la società venditrice e contestando infine le pretese restitutorie avversarie in relazione al finanziamento erogato, concludeva chiedendo il riconoscimento dell'eccezione preliminare, e comunque l'integrale rigetto delle domande degli attori, con vittoria delle spese di lite.

Deve in primo luogo ribadirsi, in relazione alla vicenda decisa in giudizio, l'infondatezza dell'eccezione preliminare di improcedibilità della domanda degli attori per mancato esperimento della mediazione obbligatoria di cui al d.lgs. 28/10. Si osserva infatti come, come già anticipato nell'ordinanza del 31.07.2011 - la domanda relativa al contratto di mutuo risulta accessoria alla domande proposte per la caducazione del rapporto contrattuale con il venditore, inquadrabili comunque come vendita immobiliare, e quindi sottratta al disposto del predetto d.lgs. in quanto esclusa dalle materie per le quali è previsto il tentativo obbligatorio di mediazione.

Escluso pertanto che nel caso di specie le parti dovessero esperire necessariamente il tentativo obbligatorio di mediazione, si osserva che le domande degli attori risultano, all'esito del presente giudizio, parzialmente fondate e meritano pertanto accoglimento nei limiti di seguito indicati.

In relazione alla prima domanda proposta dagli attori nei confronti della società venditrice e tesa alla caducazione dei "contratti stipulati il 17.05.2009 e 05.06.2009, si osserva che gli attori stessi hanno prodotto un documento denominato "certificato provvisorio" del 17.05.09, ed un'articolata ricevuta del 05.06.2009 (rispettivamente doc.3 e 4 fase. attori). Ritenuto che l'ultimo documento non risulti rilevante ai fini del decidere, avendo esclusivamente natura di quietanza, nella presente sede deve aversi riguardo soltanto al primo documento datato 17.05.09, costitutivo del vincolo contrattuale. Si ritiene che in relazione a tale scrittura debba dichiararsi la radicale nullità del rapporto contrattuale intercorso tra dagli attori con la convenuta società venditrice, per indeterminatezza dello stesso.

Come già accennato, il contratto in questione avrebbe ad oggetto la cessione di un certificato associativo che dovrebbe attribuire agli attori la possibilità di godere di un periodo di villeggiatura annuale presso una struttura, a disposizione dello stesso convenuto venditore. Si tratta di un contratto che di fatto viene a riproporre, con alcune modifiche, profili già presenti nell'istituto della multiproprietà, e cioè di una

Sentenza, Tribunale di Milano, dott.ssa Alessandra Forlenza, 18.02.2015

fattispecie di godimento di una unità immobiliare, la cui qualificazione giuridica, come è noto, ancora risulta discussa sia in dottrina che in giurisprudenza. Ciò che ai presenti fini rileva, tuttavia è il principio generale per cui in ogni caso un contratto avente ad oggetto la cessione di un periodo di godimento su un bene immobile deve comunque presentare adeguati requisiti di determinatezza o determinabilità, come chiarito dalla stessa Suprema Corte, allorché ha affermato che l'“*Istituto della multiproprietà immobiliare, 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; pertanto, poiché il contratto preliminare deve contenere tutti gli elementi essenziali del futuro contratto definitivo, il preliminare avente ad oggetto una quota di multiproprietà deve recare l'indicazione della quota nella sua effettiva misura o, comunque, il criterio per la sua determinazione millesimale, incidendo tali elementi sulla determinatezza o determinabilità dell'oggetto del contratto ai sensi dell'art. 1346 cod. civ., e non risultando quindi sufficiente l'indicazione del solo periodo di godimento dell'immobile riservato al promissario acquirente*” (Cass. II, 10/03/2010, n. 6352).

La massima appena richiamata sarebbe già di per sé sufficiente per affermare l'assoluta indeterminatezza del contratto stipulato *inter partes*, considerata l'assoluta vaghezza di molte delle previsioni nel medesimo contenute, tanto per cominciare in ordine alla individuazione del periodo in cui sarebbe stato possibile usufruire della struttura, ed i meccanismi che avrebbero dovuto garantire, nei confronti degli altri titolari del diritto di godimento fumarlo, la certezza della possibilità di usufruire del periodo scelto, a tacere di una indicazione del prezzo di acquisto di tale diritto, tutt'altro che definito con chiarezza.

Alla fattispecie, così come inquadrabile alla stregua della documentazione prodotta dagli attori, trovano applicazione ulteriori principi elaborati, stavolta, dalla giurisprudenza di merito, quali quelli per cui: “*il contratto di vendita di certificato associativo di c.d. multiproprietà è affetto da nullità quando dal tenore del certificato stesso (peraltro, nella fattispecie non consegnato all'acquirente) non è possibile stabilire quale sia l'oggetto del contratto, dato che la generica espressione 'certificato di associazione' non consente di individuare il tipo di titolo venduto né la natura dell'associazione a cui fa riferimento*” (Trib. Firenze, 31/07/2009); “*Il contratto di "multiproprietà" privo dell'identificazione dell'immobile e caratterizzato dall'indicazione in termini generici - secondo lo schema delle ad settimane fluttuanti - del periodo dell'anno in cui l'acquirente potrà esercitare il proprio diritto di godimento, è affetto da nullità per indeterminatezza e indeterminabilità dell'oggetto*” (Trib. Bologna, 19/01/2009). Le massime appena richiamate si attagliano perfettamente al caso in esame, dal momento che il contratto concluso dagli attori presenta sostanzialmente lacune analoghe, prima fra tutte la mancata indicazione del corrispettivo, corrispettivo che risulta evincibile solo dall'atto di quietanza, che non vale certo ad integrare o a colmare le lacune della scrittura del 17.05.09. Non vi è peraltro alcun concreto elemento di individuazione del periodo dell'anno in cui era possibile esercitare il godimento della settimana di vacanze, così come, in realtà, neppure è ben chiaro quale fosse l'oggetto di tale “godimento”, stanti i contraddittori (o confusori) riferimenti, ad un non meglio determinato diritto di godimento. Particolarmente incidente sul profilo dell'incertezza è poi il sistema di godimento di tipo lottante, in quanto né nel contratto, e neppure nel certificato allegato, è possibile comprendere quale fosse il criterio di individuazione della settimana di godimento. Manca, in tutto l'insieme delle previsioni che dovevano regolare il diritto associativo, qualunque regola che permettesse di stabilire le modalità ed i termini con i quali il singolo associato avrebbe dovuto esprimere la sua scelta del periodo di godimento. Gli scarsi elementi indicati si traducono in una vera e propria indeterminatezza dell'oggetto della prestazione che gli attori potevano lecitamente attendersi. Alla luce di tali considerazioni, pertanto, deve trovare accoglimento la domanda di declaratoria di nullità del contratto, la quale, per la sua maggiore radicalità, assorbe le altre

Sentenza, Tribunale di Milano, dott.ssa Alessandra Forlenza, 18.02.2015

domande degli attori, quale quella di annullamento del contratto per dolo determinante, che costituisce comunque un vizio genetico minore del contratto, rispetto alla radicale nullità dello stesso. Per quanto riguarda la domanda accessoria di restituzione a titolo di indebito delle somme erogate al venditore, risultano necessarie le seguenti notazioni. Il rapporto contrattuale dichiarato nullo prevedeva comunque un pagamento che doveva avvenire in un'unica soluzione, parte con versamenti diretti da parte degli attori, parte (sia pur preponderante) con l'importo ottenuto mediante finanziamento. L'importo è stato versato dalla convenuta Banca all'acquirente, sul conto corrente di quest'ultimo, come comprovato dalla documentazione prodotta. Risulta altresì provato che tale importo è stato poi versato al venditore, in esecuzione del contratto, tanto che esiste ricevuta di pagamento per Euro 20.412 sottoscritta dalla predetta società venditrice. In sostanza, dunque, gli attori hanno versato al venditore euro 20.412. È stato tuttavia richiesto solo il minor importo di euro 5.684,70, oltre a euro 2.887. La domanda, attesa la produzione documentale offerta, risulta senza dubbio provata, e pertanto fondata ed in tali termini non può che essere accolta. Ciononostante, non può non osservarsi che gli attori avrebbero avuto diritto, in realtà, a richiedere alla società venditrice l'intero importo versato, e dunque Euro 20.412, ma la differenza non è stata però chiesta. A tale stregua, oltre alla condanna della convenuta contumace alla restituzione del complessivo importo di Euro 8.572,70, nessuna ulteriore pronuncia può essere emessa nei confronti della convenuta contumace, quanto riguardo al principio di cui all'art. 112 c.p.c.

Venendo ora al contratto di finanziamento concluso con la convenuta Banca, si ritiene che risultino integralmente fondate le eccezioni sollevate dalla convenuta in ordine alla assoluta autonomia del contratto di mutuo rispetto all'acquisto del certificato associativo, e che pertanto il contratto di mutuo non risulti travolto da un vizio che invece ha condotto alla nullità del contratto concluso con il venditore. Non si ignora la copiosa giurisprudenza di merito che ha affrontato e risolto la questione nei termini dell'affermazione del collegamento contrattuale, e della conseguente declaratoria di nullità anche del contratto di finanziamento: *"La circostanza che il contratto di vendita di certificato associativo di c.d. multiproprietà ed il contratto di finanziamento siano stati stipulati tra soggetti diversi non è di ostacolo a configurare un collegamento negoziale tra i due negozi quando risulti che gli stessi sono collegati da un nesso teleologico e dal comune intento delle parti di perseguire, oltre, all'effetto tipico di ognuno di essi, anche un ulteriore risultato concreto derivante dal collegamento, in modo che i rapporti si pongono in rapporto di reciproca dipendenza e le vicende dell'uno si ripercuotono sull'altro"* (Trib. Firenze, 31/07/2009). *"È nullo il contratto di finanziamento che non contiene la descrizione analitica dei beni e dei servizi oggetto di acquisto, ma ne riporta una descrizione solo generica e non idonea ad individuarti compiutamente (nella specie, il contratto era stato concluso allo scopo di consentire l'acquisto del "certificato di associazione" ad una società di multiproprietà"* (App. Milano, 16/03/2011). *"Va dichiarata la nullità del contratto di credito al consumo concluso al fine di acquistare una quota di godimento l'umano di appartamento in multiproprietà in time share, ove risulti che: a) nel contratto non figura alcuna descrizione dettagliata dei beni; b) il sottostante contratto collegato è nullo per indeterminatezza dell'oggetto"* (Trib. Reggio Emilia, 25/01/2011). *"È nullo il contratto di acquisto di una multiproprietà e congiuntamente il contratto di finanziamento ad esso collegato. Il contratto di finanziamento gode delle stesse sorti giuridiche del contratto di acquisto; ragion per cui la nullità, dunque, si estende anche al contratto di finanziamento "collegato funzionalmente" a quello di multiproprietà, e come tale soggetto alle stesse sorti giuridiche. La "funzionalità" consiste nel fatto che i due contratti, pur conservando ciascuno la propria individualità, sono basati su una reciproca interdipendenza, per cui ed le vicende dell'uno si ripercuotono sull'altro, condizionandone validità"* (Trib. Parma, 20/01/2009).

Sentenza, Tribunale di Milano, dott.ssa Alessandra Forlenza, 18.02.2015

Nel caso di specie, tuttavia, l'esame della documentazione prodotta dalle parti evidenzia come il contratto di mutuo sia stato stipulato in forma assolutamente autonoma senza nemmeno aspettare un collegamento con l'acquisto definitivo del certificato associativo. Premesso e ricordato che collegamento funzionale tra due contratti può essere affermato solo ove sussista idonea prova della volontà delle parti di rendere i contratti medesimi interdipendenti l'uno, rispetto alle vicende dell'altro (Cass. civ., III, 19.07.2012, n. 12454; Cass. II, 21.09.2011 n. 19211; Cass. III, 17.05.2010, n. 11974), si deve osservare che nella specie manca qualsivoglia elemento per affermare che il contratto di mutuo fosse funzionalmente collegato all'acquisto del certificato associativo. In primo luogo, il contratto non menziona assolutamente la finalità perseguita dal mutuatario. In secondo luogo, gli attori non hanno fornito una ricostruzione dei fatti precisa in tal senso, con la conseguenza che non può affermarsi che la società erogante il mutuo fosse a conoscenza delle intenzioni degli attori in relazione alla richiesta di mutuo. A tale stregua, la mera circostanza che la somma erogata sia quella utilizzata per il rapporto contrattuale con il venditore (peraltro solo parzialmente) non vale ad affermare l'esistenza di un collegamento negoziale tra i contratti stipulati dagli attori da un lato con il venditore e dall'altro con la Banca.

Pur non negandosi pertanto che in casi simili il concreto atteggiarsi dei rapporti obbligatori insorgenti tra contratti di godimento o di multiproprietà e di finanziamento possano aver costituito un vero e proprio collegamento negoziale, tale da travolgere, in caso di caducazione del primo contratto, anche del secondo, non si ravvisano nel caso di specie elementi concreti ed univoci per affermare l'esistenza di un collegamento di tale natura per il caso del finanziamento erogato dalla Banca, essendo peraltro del tutto inconferente il richiamo operato dagli attori all'art. 3 del d.lgs. 285/1998 e non ravvisandosi presupposto alcuno per un'eventuale statuizione di annullamento, il contratto di finanziamento stipulato dagli attori dev'essere ritenuto, pur a fronte della declaratoria di nullità del rapporto contrattuale con la società venditrice, del tutto valido ed efficace. Ne consegue l'integrale rigetto delle domande degli attori nei confronti della convenuta Banca, ivi compresa domanda restitutoria avanzata nei suoi confronti, considerando che la somma di Euro 5.684,70 è stata versata in adempimento dell'obbligo, tuttora esistente, di rimborso del prestito ricevuto. In relazione al predetto rapporto contrattuale, non può non rilevarsi come in termini di fatto la richiesta caducazione del contratto di finanziamento non avrebbe peraltro mai portato ad un effettivo vantaggio per gli attori: ove infatti si fosse addivenuto ad una pronuncia di nullità del predetto contratto di finanziamento, si sarebbe comunque dovuto, nella presente o in altre sedi - ricostituire la situazione economica antecedente alla stipula del contratto stesso, con la conseguenza che gli attori avrebbero sì potuto richiedere l'importo delle rate versate, ma avrebbero dovuto per contro restituire alla banca convenuta l'intero importo di Euro 18.000, ribevuto per tale titolo.

Le spese di lite, ai sensi dell'art. 91 c.p.c., seguono la soccombenza, e pertanto la convenuta contumace società venditrice dev'essere condannata al pagamento delle spese di lite a favore degli attori, mentre questi ultimi devono essere condannati al pagamento delle spese di lite a favore della banca costituita, nella misura rispettivamente liquidata in dispositivo ai sensi della nuova normativa sui compensi professionali di cui al D.M. 53/14, applicabile *ratione temporis* alla presente controversia, avuto riguardo al momento di conclusione delle attività dei procuratori delle parti.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa promossa dagli acquirenti nei confronti del venditore e della Banca, nella contumacia della prima, ogni diversa domanda ed eccezione disattesa, così provvede;

Sentenza, Tribunale di Milano, dott.ssa Alessandra Forlenza, 18.02.2015

- I - dichiara la nullità del contratto stipulato tra gli attori e la società venditrice in data 17.05.2009;
- II - condanna il venditore al pagamento, a favore degli attori, dell'importo di Euro 8.571,70, oltre interessi legali dal 05.08.2009 al saldo effettivo;
- III - respinge le domande degli attori nei confronti della Banca;
- IV - condanna il venditore al pagamento, a favore degli attori, delle spese di lite, liquidate in complessivi Euro 5.000,00 per compensi professionali, oltre rimborso forfetario per spese generali ed accessori di legge;
- V - condanna gli attori al pagamento, a favore della Banca, delle spese di lite, liquidate in complessivi Euro 4.500,00, oltre rimborso forfetario per spese generali, ed altri accessori di legge.

Così deciso in Milano il 22.01.2015; depositato il 08.02.2015

Il Giudice

dott.ssa Alessandra Forlenza

* Il presente provvedimento è stato modificato nell'aspetto grafico, con l'eliminazione di qualsivoglia riferimento a dati personali, nel rispetto della normativa sulla Privacy