

N. 171/09 Sent.



CONTENZ. N. 2501/02  
CRONOL. N. 1405  
REPERT. N. 264  
COMUNICAZ.N. 3  
DEP. MINUTA 20.1.09  
P.M. \_\_\_\_\_  
Esente da bollo L.488/99

**REPUBBLICA ITALIANA**  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Parma in persona del Giudice Istruttore Dott. Luisa POPPI  
in funzione di Giudice Unico, ha pronunciato la seguente

**S E N T E N Z A**

**OGGETTO:**  
*vendita cose immobili.*

nella causa civile promossa da:

██████████ e ██████████, residenti in ██████████  
(PR), rappresentati e difesi dall'avv. Giovanni Franchi ed elettivamente  
domiciliati presso lo studio dello stesso in Parma, Galleria Polidoro n. 7.

- ATTORI -

*contro*

**IL CASO.it**

██████████ già ██████████ A., corrente in  
Bologna ed in persona del suo legale rappresentante pro-tempore,  
rappresentata e difesa dagli avv.ti ██████████ del foro di Bologna ed  
██████████ del foro di Parma ed elettivamente domiciliata presso lo  
studio del secondo in Parma, ██████████.

- CONVENUTA -

*e contro*

██████████, con sede in ██████████ (██) ed in persona  
del suo legale rappresentante pro-tempore, rappresentata e difesa dagli  
avv.ti ██████████ del foro di Padova e ██████████ del foro di  
Parma ed elettivamente domiciliata presso lo studio della seconda in

Parma, [REDACTED] - gli avvocati difensori hanno rinunciato al mandato.

- CONVENUTA -

Causa Civile iscritta al n. 2501/02 del Ruolo Generale ed assegnata a sentenza sulle seguenti conclusioni:

~~Rossini Gennaro e Rossini Antonella~~

“Piaccia all’Ill.mo Tribunale,

IN VIA PRINCIPALE, dichiarare a norma degli art. 1346 e 1418, comma 2, c.c. o comunque ex artt. 3 e 7, comma 3, d.lgs. n. 427/98 la nullità del contratto stipulato dai coniugi [REDACTED] con la [REDACTED] in data 28.11.01, stante l’assoluta indeterminatezza e indeterminabilità del suo oggetto, nonché la mancanza degli elementi indicati nel d.lgs. cit.;

IN SUBORDINE, pronunciare l’annullamento di tale contratto a norma dell’art. 1439 c.c.;

### **IL CASO.it**

IN OGNI CASO, dichiarare la nullità, pronunciare l’annullamento e/o la risoluzione di diritto ex art. 8 d.lgs. cit. del contratto di finanziamento concluso dagli attori con la [REDACTED], trattandosi di negozio connesso al precedente;

COMUNQUE, dichiarare tenute e condannare le convenute alla restituzione in favore degli attori della complessiva somma di € 2.028,88 o dell’importo che risulterà versato dagli stessi alla fine della controversia, oltre interessi legali nel frattempo maturati;

IN ESTREMO SUBORDINE, dichiarare tenuta e condannare la [REDACTED] al risarcimento a norma dell’art. 1440 di tutti i danni patiti e patendi dagli

attori a causa del dolo di cui in premesse. Danni tutti da liquidarsi con valutazione equitativa;

IN OGNI CASO, col favore delle spese, dei diritti e degli onorari del giudizio, oltre magg. 10% ex art. 15 Tar. Prof., IVA e CPA come per legge”.

Dalla memoria ex art. 183 c.p.c. del 16.05.2003: “Si ribadiscono le domande formulate in citazione, con la conferma relativamente a quella formulata ex art. 1439 che il dolo posto in essere dai delegati della “~~\_\_\_\_\_~~” è consistito, come già si è scritto, anche nell’invito telefonico con la comunicazione di una vittoria in un sorteggio per una vacanza gratuita”.

### IL CASO.it



~~\_\_\_\_\_~~  
“Voglia l’Ill.mo Tribunale, - in via principale e riconvenzionale: per le ragioni di cui alla pregressa narrativa, respingere le domande attoree in quanto infondate in fatto e in diritto e, in via riconvenzionale, previa declaratoria di risoluzione del contratto di finanziamento concluso dalle parti in data 28.11.2001 per inadempimento degli attori, condannare i sig.ri ~~\_\_\_\_\_~~ e ~~\_\_\_\_\_~~, in solido fra loro, a corrispondere alla ~~\_\_\_\_\_~~ la somma di euro 11.822,60, o quella diversa maggiore/minore somma che sarà accertata in corso di causa, oltre interessi convenzionali entro i limiti dei tassi – soglia di cui alla legge 108/96;

- in via subordinata: nella denegata ipotesi in cui il Giudicante ritenesse per qualsivoglia ragione fondate le domande attoree, dichiarando la nullità/annullabilità/risoluzione del contratto di finanziamento concluso dagli attori con ~~\_\_\_\_\_~~, condannare la ~~\_\_\_\_\_~~ a corrispondere

alla ~~Financing SpA~~, un importo pari alle rate del finanziamento scadute e a scadere, con interessi al saldo, fatto salvo il diritto della ~~Financing SpA~~ al risarcimento del maggior danno da quantificarsi in corso di causa.

### IL CASO.it

In ogni caso con vittoria di spese ed onorari di causa”.

~~Financing SpA~~.

“Nel merito: respingersi le domande degli attori per le causali di cui in narrativa.

Spese di causa rifuse”.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato alla ~~Financing SpA~~, in data 16.07.2002, i sig.ri ~~Financing SpA~~ e ~~Financing SpA~~ convenivano in giudizio la ~~Financing SpA~~ e la ~~Financing SpA~~, medesima, per ottenere una declaratoria di invalidità/inefficacia del contratto di vendita concluso con la ~~Financing SpA~~, con conseguente declaratoria di invalidità/inefficacia del contratto di finanziamento concluso con ~~Financing SpA~~ sul presupposto dell'essere i due negozi tra loro collegati.

Si costituiva nel giudizio ~~Financing SpA~~, società incorporante per fusione ~~Financing SpA~~, chiedendo la reiezione delle domande svolte dagli attori nei di lei confronti e svolgendo contro i Signori ~~Financing SpA~~ domanda riconvenzionale.

In subordine ~~Financing SpA~~ svolgeva domanda di condanna nei confronti della Convenzionata ~~Financing SpA~~

do  
de  
di  
al  
i  
E  
i



Le modalità con cui è stato provocato l'incontro con gli odierni attori non sono state contestate dalla ██████████ la quale si è limitata a sostenere che, comunque, il contratto è stato liberamente concluso dagli attori.

### **IL CASO.it**

In data 25 novembre 2001, nel corso del detto incontro, gli attori sottoscrivevano una "proposta di acquisto settimane ██████████". Dopo due giorni presso la loro abitazione, sottoscrivevano la "dichiarazione di perfezionamento" della proposta "per ricevere il certificato di iscrizione che conferiva la titolarità di n. 1 settimana rossa al fine di soggiornare ogni anno in appartamenti (bilocale 2 + 2 posti letto) situati in tutti i centri vacanza del ██████████". Il contratto aveva quindi ad oggetto l'acquisto del diritto di soggiornare una settimana all'anno in alta stagione in tutti i centri vacanza del Club. Si trattava, secondo la previsione contrattuale, di un diritto di godimento a tempo parziale che avrebbe permesso al socio di scegliere di volta in volta il centro vacanze ed il paese in cui soggiornare. Per l'elenco e le caratteristiche dei centri vacanza ed ulteriori informazioni il contratto faceva riferimento al Documento Informativo, prodotto dalla convenuta ██████████ con sottoscrizione dell'attore ██████████ (il quale, tuttavia, in interrogatorio formale -pur non avendo mai disconosciuto la firma- ha negato di averlo ricevuto): in tale prospetto sono elencate tutte le strutture turistiche cui fa riferimento il contratto.

Contestualmente alla sottoscrizione dell'accordo gli attori hanno sottoscritto un assegno bancario per l'importo di £ 1.900.000.

Inn  
del contra  
oggetto.

Ti

A

si è am

conclus

non fo

aprile

comp

espr

sia

inc

as

sc

e

Innanzitutto deve essere esaminata la domanda principale di nullità del contratto per mancanza di determinazione o determinabilità del suo oggetto.

Tale domanda deve essere accolta.

### **IL CASO.it**

Al proposito si aderisce a quella parte di giurisprudenza (che ormai si è ampiamente formata su fatti assolutamente analoghi ma giungendo a conclusioni anche molto diverse) che ha ritenuto che l'oggetto del contratto non fosse assolutamente determinabile (cfr. ad esempio Trib. Firenze, 2 aprile 2004): nell'intestazione dell'atto pare trattarsi di un contratto di compravendita relativo a un "certificato di associazione". Con tale espressione sembra intendersi che l'oggetto del contratto di compravendita sia il diritto a una partecipazione in un'associazione, in qualche modo incorporato in un titolo trasferibile: il contratto, tuttavia, non specifica assolutamente di che tipo di associazione si tratti. Non è, infatti, precisato se si tratta della partecipazione a una persona giuridica, a un ente di fatto, ad un fondo, a un patrimonio separato, a una società commerciale, limitandosi il contraente a stabilire che la società ~~XXXXXXXXXXXX~~ vende "Certificati di associazione" del "Complesso turistico residenziale denominato ~~XXXXXXXXXX~~" senza assolutamente precisare il tipo di titolo venduto e la natura della "associazione" a cui fa riferimento.

La lettura della premessa del contratto non aiuta a comprenderne l'oggetto.

Manca la durata del contratto, sicchè non risulta dall'accordo a quante settimane di soggiorno avevano diritto gli acquirenti a fronte del prezzo pagato, per cui la mancanza del termine dovrebbe comportare la

perpetuità del diritto di soggiorno annuale. Nello stesso contratto, però, si fa riferimento al 2067 quale data di durata dell'ente fiduciario [REDACTED]. ([REDACTED]) che avrebbe garantito l'utilizzazione ed accesso nei centri vacanza. Ma se il 2067 fosse la data di scadenza del contratto il diritto non sarebbe perpetuo.

Nella proposta di acquisto sottoscritta è stata inserita a penna la seguente nota: "il socio può uscire dal club dopo la 1° settimana vacanza, cedendo il certificato". Non conoscendosi però la durata del contratto ed il numero di settimane acquistate, diventa indeterminabile anche il prezzo della cessione del certificato.

#### **IL CASO.it**

Si fa riferimento a "settimane commercializzate", ma non è dato intendere quale sia il collegamento tra le "settimane commercializzate" e il "certificato di associazione". La clausola contrattuale precisa che le "settimane" in questione "sono di tipologia red" (alta stagione). La precisazione non è del tutto comprensibile perchè non consente di capire la durata e la collocazione temporale del periodo di godimento dell'immobile dal momento che [REDACTED] si riserva il diritto di individuarle di anno in anno alla pubblicazione del catalogo vacanze.

Tutto ciò viola, tra l'altro, il disposto dell'art. 3, secondo comma lett. b) del d lgs 427/98, che espressamente stabilisce che il testo pattizio deve indicare «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».

Secondo lo stesso decreto legislativo (n. 427 d 9 novembre 1998), il contratto deve essere redatto per iscritto a pena di nullità e per i contratti

per i c  
contra  
elem  
genn  
ind  
c.c  
c



per i quali è prescritta la forma scritta "ad subsiantiam" l'oggetto del contratto deve essere determinato o almeno determinabile in base ad elementi risultanti dall'atto stesso, e non acquisibili "aliunde" (Cass., 20 gennaio 2003, n. 729; 2 giugno 1995, n. 6201) **IL CASO.it**

Essendo per questi motivi l'oggetto del contratto indeterminato ed indeterminabile, ne va dichiarata la nullità ai sensi degli artt. 1418-1346 c.c.

Ne consegue la condanna di [REDACTED] alla restituzione della complessiva somma di 1.900.000 lire (€ 981,27) pari alla parte del prezzo pagata mediante sottoscrizione di assegno bancario.

Per il pagamento del rimanente prezzo ( 21 mm di lire) gli attori hanno stipulato un contratto di finanziamento con [REDACTED] (ora [REDACTED]).

In particolare la richiesta di finanziamento del 27/11/01 è contestuale alla conclusione del contratto ed è stata compilata direttamente dagli incaricati della [REDACTED] presso l'abitazione degli attori.

Nel caso concreto è evidente il collegamento negoziale fra i due accordi, inteso quale collegamento specifico per cui gli effetti dei vari negozi si coordinano per l'adempimento di una funzione unica, con la conseguenza che la nullità del contratto principale di acquisto travolge anche quelli ad esso collegati e che al primo si richiamano: il finanziamento è stato infatti prospettato sin dall'inizio come un contratto connesso all'acquisto e idoneo a consentire all'acquirente una diversa e immediatamente proficua utilizzazione del bene. La locazione finanziaria è stata un mezzo necessario e previsto dal contratto di vendita per il

pagamento del "certificato di associazione" tanto da potersi ritenere avvinta al primo dall'unico e preordinato scopo di realizzare la vendita di quel certificato, rendendo agevole quest'ultima proprio mediante la sottoscrizione del modulo di finanziamento contenente l'espresso riferimento alla tipologia del "time sharing" ossia ad elementi specificamente propri del contratto di vendita, modulo poi che lo stesso incaricato della ██████████ ha fatto sottoscrivere come se fosse lui stesso il rappresentate di un'unica parte contrattuale.

#### **IL CASO.it**

Al riguardo la corte di cassazione ha statuito in modo chiaro quali sono i criteri da seguire per verificare se sussista un collegamento negoziale distinguendo tra "collegamento occasionale (quando le singole dichiarazioni strutturalmente e funzionalmente autonome, sono solo causalmente riunite, mantenendo l'individualità propria di ciascun tipo negoziale in cui esse si inquadrano sicchè la loro unione non influenza la disciplina dei singoli negozi in cui si sostanziano) e quello funzionale che si verifica quando i diversi e distinti negozi cui le parti danno 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" (Cass 27 marzo 2007, n. 7524).

La nullità dei contratti, da pronunciare ai sensi dell'ari 1418 e 1346 Cod.civ, comporta la conseguenza di porre nel nulla ogni effetto dei contratti conclusi con l'obbligo di restituzione delle somme già versate e il venir meno di ogni obbligazione assunta.

Conseguentemente la convenuta [redacted] dovrà restituire agli attori le somme da questi versate per le prime quattro rate di finanziamento (€ 2.028,88) oltre agli interessi legali da di del l'esborso e cessare di pretendere le rate mancanti mancanti. **IL CASO.it**

Deve, inoltre, essere accolta la domanda riconvenzionale svolta da [redacted] ([redacted] g) nei confronti di [redacted] con conseguente condanna di quest'ultima alla restituzione alla società finanziatrice dell'intero importo cui si erano obbligati gli attori pari a € 15.481,31 oltre interessi dalla data del pagamento al saldo.

Le spese del giudizio, vista la soccombenza, devono porsi a carico di [redacted] e [redacted] in via solidale in favore di parte attrice e a carico di [redacted] quelle sopportate da [redacted]., spese liquidate come da dispositivo.

#### P.Q.M.

Il Tribunale di Parma, in persona del giudice unico dott.ssa Luisa Poppi, uditi i procuratori delle parti, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [redacted] e [redacted] nei confronti di [redacted] [redacted] e [redacted] (già [redacted]), con atto di citazione del 15.7.2002, ogni altra istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- dichiara la nullità dei contratti conclusi tra [redacted] e [redacted] [redacted] e [redacted] di acquisto di certificato di iscrizione e [redacted] di finanziamento entrambi conclusi il 27.11.2001;
- condanna [redacted] alla restituzione in favore degli attori delle

somma di € 981,27 oltre interessi dalla data del pagamento al saldo;

-condanna ~~.....~~ (già ~~.....~~) alla restituzione in favore degli attori della somma di € 2.028,88 oltre interessi dalla data del pagamento al saldo;

**IL CASO.it**

-condanna ~~.....~~ al pagamento in favore di ~~.....~~ (già ~~.....~~) della somma di € 15.481,31 oltre interessi dalla data del pagamento al saldo;

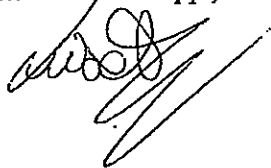
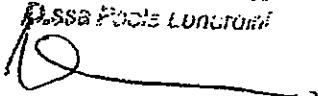
-condanna ~~.....~~ e ~~.....~~, in solido tra loro, al pagamento delle spese processuali che si liquidano in favore di parte attrice in € 2.980 di cui € 180 per spese € 1.000 per diritti ed € 1.800 per onorari oltre spese generali IVA e CPA; nonché condanna ~~.....~~ al pagamento delle spese processuali in favore di ~~.....~~ (già ~~.....~~) in € 2.850 di cui € 50 per spese € 1.000 per diritti ed € 1.800 per onorari oltre spese generali IVA e CPA.

Così deciso in Parma il 15.1.2009

**Il Giudice Unico**

(dott.ssa *Lilisa Poppi*)

IL CANCELLIERE CC  
D.ssa Paola Lunardi



TRIBUNALE DI PARMA  
DEPT. 10/1

4 FEB 2009

IL CANCELLIERE



ESATTI DIRITTI DI  
O COPIA  
O CERTIFICATO  
CON ANNOTAZIONE DA  
BOLLO € 2,54  
PARMA 5 MAR 2009  
FIRMA 