

16 settembre 2009 18:26

Multiproprieta'. Nulli entrambi i contratti di acquisto dei certificati e di finanziamento

di [Claudia Moretti](#)



Accusa una pronuncia favorevole in materia di acquisto dei certificati di associazione ai circuiti a Club vacanze, in buona sostanza per chi si trova una multiproprieta' e magari anche il finanziamento con cui l'ha comprata. Tribunale di Bergamo (sez. distrettuale di Treviso), con sentenza n. 12453 ha dichiarato nulli entrambi i contratti sottoscritti dal coniugato X, sia con Anthes s.r.l. che con la società Francarda Firenze S.p.a., oggi Neos Firenze S.p.a.

La vicenda del sig. X, oltre ad un errore e dall'ava. Corrado Scaramuzza, rappresenta il caso felice con cui viene usata la responsabilità limitata, spemontando con stile nel Tribunale, la serie albanesi (sono le medicine persone?) per aver nella vendita di certificati associati mettere meglio sul diritto di nessuno. In poche parole, dopo aver accettato un primo incontro con una relazione del sesso. Ha visto un viaggio, non nel Hotel Tal dei Tal ecc., gli operatori dell'Anthes, piuttosto che della Pagine ecc... il completato un successivo appuntamento che in realtà è un vero e proprio contratto preliminare di acquisto di multiproprieta'. Una volta a casa, l'acquisto si rivela come un affare scabroso e fraudolento, all'appuntamento fissato, chiedono di poter recedere. Ebbene, l'operatore telefonico, costantemente a quanto predispone nella normale in questione, che recedere costa molto caro, da 2000 a 4000 euro insieme, in altre parole, il coniugato X firma un ulteriore contratto (il definitivo) e, in più, della volta, un finanziamento collegato.

Il Tribunale di Bergamo, ha accolto tutte le richieste degli attori, sanzionando molto spemontando in favore del sig. X ed ha riservato nulla sia il contratto di acquisto di multiproprieta' che quello relativo al finanziamento collegato.

Eccole alcuni estratti tra i più significativi:

“ Nel merito, occorre in primo luogo evidenziare la palese fondatezza di tutte le domande spiegate nei confronti della Anthes (i contratti stipulati appaiono, ad avviso del Giudicante, totalmente nulli ex art. 1418 e 1419 c.c., atteso la comprovata inattendibilità dell'oggetto dei medesimi... [] La Anthes è società assolutamente improponibile... [] non ha attualmente a quanto pare nemmeno una sede (ma neppure gli addressi essenziali volentieri anche il indirizzo "Piccola"... [] Dall'altro, il coniugato stesso di Anthes si affa a corroborare la fondatezza delle argomentazioni attese, il punto che la società stessa non è il più generoso in giudizio... dimostrando così di non possedere argomenti ed argomenti di nessuna natura.”

Si tratta di situazioni importanti ma, a nostro avviso, ancora più importanti sono quelle rivolte alla Francarda, oggi Neos Firenze, ossia alla società che ha finanziato l'intera operazione (prezzo, infatti, è impossibile recuperare i propri denari dalle società) ferma in questione, che come Anthes si dilagano ormai da tempo.

“ Come constatazione evidenzia dal Giudice di primo grado, che ha respinto la richiesta di concessione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposito, il contratto stipulato inter partes è nullo ex art. 1418 c.c. non ripresento assolutamente l'equivalenza della discussione analitica dei beni e o dei servizi il cui acquisto viene finanziato. In particolare, manca l'individuazione del periodo di tempo durante il quale la multiproprieta' è utilizzabile sia il luogo di ubicazione della stessa. Sono quest'ultimo profilo, appare dal suo funzionamento la generale inidoneità "inter partes" non accompagnata da alcun altro elemento costitutivo qualificante.”

La sentenza si somma ad altre recentemente emesse da altri Tribunali di primo grado. Per un ulteriore approfondimento, qui [http://www.aduc.it/wordpress/wp-content/uploads/2009/09/...](#) e qui [http://www.aduc.it/wordpress/wp-content/uploads/2009/09/...](#)