

1 maggio 2008 0:00

Multiproprieta' e finanziamento. Nullo per violazione delle norme sul credito al consumo

di [Claudia Moretti](#)

Finalmente si comincia a parlare delle **nullita' e invalidita' proprie** (e non solo per l'evidente collegamento con il contratto di vendita cui accede) **dei contratti di finanziamento** con i quali poche finanziarie, tra cui Finemiro Leasing (oggi Neos Finance), hanno pagato numerosi acquisti di quote associative di complessi turistici e multiproprieta' spagnole varie.

Stavolta a pronunciarsi (seppur ancora in via incidentale non definitivo e infraprocessuale) e' il **Tribunale di Bergamo, sezione distaccata di Treviglio** (ordinanza del 13 aprile 2008 emessa in una causa r.g. 12336/07 promossa dagli avvocati *Claudia Moretti*, legale Aduc e *Corrado Scamuzzi*) il quale, rigettando una richiesta della Neos Finance di provvisoria esecuzione di un decreto ingiuntivo concesso in suo favore e poi opposto dagli attori (gli acquirenti della multiproprieta') ha cosi' motivato:

"...rilevato che, alla luce della deliberazione sommaria propria di questa decisione, appare fondata l'eccezione di nullita' del contratto di credito al consumo sollevata dalla parte opponente ai sensi dell'art. 124, comma 3, T.u.l. b., dal momento che il contratto in questione non sembra rispettare il requisito della descrizione analitica dei beni il cui acquisto viene finanziato, mancando l'indicazione sia del periodo di tempo durante il quale la multiproprieta' e' utilizzabile, sia il luogo di ubicazione della stessa..."

Si tratta di una pronuncia molto importante, seppur non ancora spendibile come precedente definitivo. Per la prima volta si afferma chiaramente la **nullita' originaria propria** del contratto di finanziamento con il quale sono acquistate negli ultimi anni le multiproprieta', anche quelle vendute con il raggio sul diritto di recesso, anche quelle vendute con il messaggio telefonico ingannatore "hai vinto un viaggio".

E cio' perche', a prescindere dalla nullita' del contratto principale, a prescindere dal collegamento negoziale che lega a quest'ultimo la sorte del finanziamento, **ogni credito al consumo deve osservare, a tutela del consumatore, una serie di requisiti essenziali, a pena nullita'**.

Si legga il terzo comma dell'articolo citato:

"3. Oltre a quanto indicato nel comma 2, i contratti di credito al consumo che abbiano a oggetto l'acquisto di determinati beni o servizi contengono, a pena di nullita':

*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 proprieta', nei casi in cui il passaggio della proprieta' non sia immediato."

La ragione per la quale il legislatore ha imposto delle norme specifiche di chiarezza e trasparenza nei contratti di finanziamento, appare evidente: da un lato la maggior consapevolezza del consumatore che lo sottoscrive, dall'altro responsabilizzare l'ente che finanzia un prodotto o un servizio a controllarne "analiticamente" la natura e la portata e a vagliarlo attentamente. Proprio perche' non accada cio' che invece accade, cioe' societa' fantasma che continuano a vendere prodotti inesistenti o a truffare i cittadini mediante false dichiarazioni sul recesso e la finanziaria di turno a corrispondere a tali soggetti cospicue somme di denaro senza valutarne la serietà'.

La decisione del Tribunale di Bergamo e' altresì importante perche' supera il *problema giuridico del collegamento negoziale* fra contratto di vendita e contratto di finanziamento, problema sul quale una giurisprudenza oscillante non ha saputo far chiarezza, anzi lo ingloba perche', proprio nell'art. 124 t.u. citato, si sancisce di fatto detto collegamento: **non esiste ed e' nullo ogni credito al consumo che non abbia ad oggetto un bene identificato e analiticamente descritto, in quanto e proprio perche' tale oggetto e' il cuore del contratto di mutuo stipulato (c.d. mutuo di scopo) e ne segue pertanto immancabilmente le sorti.**