

15 novembre 2008 0:00

## Multiproprieta' e finanziamenti collegati. Le ragioni del consumatore

di [Claudia Moretti](#)

Pubblichiamo uno scritto difensivo redatto per due consumatori che si sono rivolti ad Aduc perche' coinvolti nelle ormai note vicende: "hai vinto un viaggio" e ti trovi con un contratto di acquisto di una multiproprieta' spagnola e un finanziamento per corrispondere il prezzo in corrispettivo. Tornati a casa, i Sig.ri X e Y volevano recedere, ma si sono sentiti dire, dall'incaricato della societa' venditrice, che il ripensamento sarebbe loro costato migliaia di euro. Grazie al prezioso aiuto dei colleghi che hanno scritto ad Aduc e ai suoi legali, inviato documenti e sentenze: si ringrazia in particolare l'avv. Giuseppe Sbisà del foro di Trieste, l'avv. Piero Marchioni del foro di Verbania, l'avv. Rufoni del foro di Sanremo.

### TRIBUNALE DI PORDENONE

Sezione distaccata di San Vito al Tagliamento

### MEMORIA CONCLUSIONALE

Per XXX e YYY, attori (Avv. Claudia Moretti e Avv. Sara Rizzado)

### CONTRO

Societa' Anthea s.r.l., convenuta contumace

### E CONTRO

FinemiroLeasing s.p.a., oggi Neos Finance S.p.a. convenuta (.....)

### ESPONE

#### IN FATTO

1) Durante le prime settimane dell'anno 2002 i ricorrenti venivano contattati telefonicamente da un'operatrice, che si dichiarava appartenente alla Anthea s.r.l.. La stessa annunciava che il sig. XXXe la sua compagna Sig.ra YYY erano stati prescelti per un viaggio vacanza gratuito di una settimana, nonche' che avrebbero potuto ritirare suddetto "regalo" il giorno 20.01.2002 presso l'hotel Patriarca sito in San Vito al Tagliamento. Incuriositi, tal giorno i ricorrenti si recavano presso l'incontro citato e venivano a conoscenza dell' "offerta" della Societa' Anthea in merito all'acquisto di diritti di godimento e soggiorno in vari paesi del mondo, mediante l'utilizzo del certificato di diritto ai punti.

In tale sede veniva altresì sottoposto alla loro firma, dagli incaricati Anthea s.r.l., un foglio che doveva contenere un appuntamento per il giorno successivo, appuntamento nel quale avrebbero ricevuto informazioni piu' dettagliate su detta offerta. Tale dichiarazione induceva i ricorrenti a sottoscrivere, non già e non solo un appuntamento per il giorno seguente, ma bensì la "adesione" ad un programma vacanze "Touring Holiday's" con l'impegno a corrispondere il prezzo "promozionale" di euro 11.456,00 (**doc. 1 cit.**);

2) Il giorno seguente, avendo i ricorrenti letto quanto sottoscritto e sentendosi raggirati, **intenzionati ad un immediato recesso**, ricevevano nella propria abitazione, come da appuntamento (doc 1), l'incaricato della Anthea s.r.l., certo sig. Pecoraro Simone, il quale, prendendo atto delle loro intenzioni, così procedeva:

- solidarizzava e si dichiarava stupito del raggio in cui erano caduti il giorno prima;

- Riferiva ai ricorrenti che il recesso a cui erano intenzionati, sarebbe costato loro euro 3625,00, ossia, per la precisione - effettuando un calcolo con la calcolatrice -, di una somma pari al 25% dell'importo totale dell'intera transazione;

- consigliava loro pertanto di sottoscrivere l'intero contratto per il quale il giorno prima si erano "prenotati" e rivendere l'anno successivo il certificato associativo, senza spese aggiuntive ne' costo alcuno. La societa' Anthea s.r.l., infatti, si impegnavo alla vendita della quota acquistata dagli acquirenti e alla liquidazione ad essi di tutto quanto pagato in ragione del contratto medesimo;

- a tal fine, e attraverso tali raggiri, induceva i ricorrenti a sottoscrivere, il suddetto contratto di acquisto del certificato (**doc.2 cit.**), nonche' una richiesta di collegato finanziamento alla FinemiroLeasing s.p.a. per il pagamento immediato della quota appena acquistata, che, come detto dall'incaricato, Anthea stessa avrebbe

provveduto ad estinguere non appena rientrata in proprieta' della quota l'anno successivo(doc 3 cit.);

tuttavia, vista la tenacia dei sottoscrittenti, che si ribellavano all'accaduto, Pecoraro accordava agli stessi, e, a suo dire, in modo del tutto eccezionale, uno sconto aziendale di euro 4.232,42, e concedendo altresì di corrispondere 1032,92 euro in quattro rate.

FinemiroLeasing s.p.a. erogava il suddetto finanziamento collegato, che prevede il pagamento di 60 rate mensili di euro ad un TAN del 15% e un TAEG del 16,08%. A fronte di 6200,00 euro di prestito, il costo dell'operazione di finanziamento e' risultata esser 2082,40 euro (**Doc.4 cit.**).

Non avendo ricevuto alcuna informazione su come esercitare i cosiddetto DIRITTO ai PUNTI del PERIODO ROSSO, nei circa 1900 centri vacanza in 89 paesi del mondo, non riuscendo a mettersi in contatto con gli operatori Anthea nei mesi successivi, non hanno mai potuto usufruire del "prodotto" acquistato, hanno tuttavia continuato a pagare Finemiro solo in attesa di poter restituire tutto quanto alla Anthea per riavere i propri soldi e le rate già pagate sino ad allora. In questi anni, non sono non hanno mai effettuato neppure il viaggio gratis, ma quando hanno tentato di disfarsi del certificato (visti i costi di gestione annui) hanno trovato solo offerenti che hanno proposto loro di rottamare il titolo per 2000 euro!

Solo poche settimane prima della citazione gli attori, navigando sul sito web ADUC, Associazione dei Diritti degli Utenti e dei Consumatori, scoprivano di esser stati vittima di un raggio esattamente al pari di molti altri consumatori scoprendo solo oggi il raggio sul costo del recesso, ossia l'inganno che li ha costretti a firmare i contratti (**doc 5 cit.**). Scoprivano infatti che, a seguito di cause patrocinata dai legali dell'Aduc, il Tribunale di Siena, nella sezione distaccata di Poggibonsi, Giudice monocratico Dott.ssa Serrao, in data 20.12.03, emetteva provvedimento ex art. 700, con cui sospendeva i contratti firmati da un consumatore con la medesima societa' convenuta (Anthea s.r.l.) e il finanziamento collegato Finemiro per un fatto identico. Il provvedimento che qui si allega, prevedeva l'obbligo di immediata restituzione di tutte le somme versate, in quanto ha riconosciuto la presenza dei requisiti del periculum in mora e del fumus boni iuris (doc 6 cit.). Allo stesso modo, con motivazione ancor più articolata e supportata da numerose disposizioni normative, il Tribunale di Firenze, Sezione distaccata di Empoli, Giudice Dott. Puliga, concedeva la misura cautelare, ex art. 700 cpc, sospendendo l'efficacia contrattuale di tutto quanto sottoscritto da altri due consumatori con la societa' Anthea e Finemiro (**doc. 7 cit.**). Allo stesso modo scoprivano che Finemiro, in seguito delle pronunce in esame aveva transatto, corrispondendo l'importo integrale dei ratei pagati e annullando il finanziamento.

\*\*\*\*\*

Si costituiva la FinemiroLeasing s.p.a mentre rimaneva contumace per tutto il corso del giudizio la societa' Anthea s.r.l.

Stante l'irreperibilita' del testimone Sig. Pecoraro e la mancata presentazione del rappresentante legale pro tempore della societa' contumace, all'udienza del 16 ottobre 2008 le parti costituite rassegnavano le proprie conclusioni come da atto di citazione introduttivo al giudizio che si intendono integralmente qui richiamate, e che si aggiungono alle deduzioni che seguono.

#### **IN DIRITTO**

##### **1) Nullita' del contratto sottoscritto dagli attori con Anthea s.r.l. ai sensi del D.lgs.427/98, art. 2, 3, 6 nonche' per indeterminatezza dell'oggetto.**

Il contratto sottoscritto dai ricorrenti, e pertanto il conseguente finanziamento ad esso connesso e collegato, deve ritenersi nullo per difetto dei requisiti sostanziali richiesti dalla normativa in materia di multiproprieta e dalle norme generali in materia di contratti.

*In primo luogo* e' del tutto assente il **prospetto informativo** di cui all'art. 2, alla cui consegna e' tenuta la Societa' venditrice. Non sono state fornite agli odierni attori numerose "precise" informazioni atte a formare un consenso valido, quali il diritto oggetto del contratto, le modalita' del suo esercizio. Non solo, la prima sottoscrizione, con la quale e' stato carpito il consenso, tace sulla possibilita' di recedere gratuitamente e sia il contratto di "prenotazione" (Doc. 1 cit.) che quello di "perfezionamento" (Doc. 2 cit) non riportano la possibilita' di recedere gratuitamente anche dal finanziamento connesso all'acquisto prevista per legge dall'art. 8 D.lgs. 427/98. Non vi e' traccia neppure dell'informazione relativa dell'"importo delle spese" che l'acquirente deve sopportare in caso di recesso. L'assenza di tale prospetto, che non troverebbe sanatoria neppure laddove il venditore avesse indicato nel contratto gli elementi previsti dall'art. 2. Infatti la preoccupazione del legislatore fa si' che al momento della sottoscrizione del contratto per adesione, l'acquirente sia già stato informato. Ne e' conferma il fatto che all'art. 3 si impone che nel contratto si indichino gli elementi di cui al prospetto informativo art. 2 lett. A) fino alla lett. I). Nel

caso di specie, tuttavia, così come difetta del tutto il documento informativo, le informazioni suddette difettano persino nello stesso contratto!

Oltre a quanto sin qui detto, difettano altri elementi di cui all'art. 2 e 3 D.lgs citato e in particolare in relazione all'oggetto del contratto e alle condizioni di esercizio del diritto. Non è dato di capire per quanto tempo il soggetto possa esercitare il proprio diritto. Si legge infatti al punto 3 del contratto di perfezionamento "...*successivamente alla consegna del certificato di diritto ai punti, il socio può usufruire immediatamente dei centri vacanza..., limitatamente ai punti disponibili ogni anno.*" Cosa può voler dire? Un giorno l'anno? Una, due, tre settimane l'anno? A cosa e a quanto in termini di servizi, soggiorni, corrispondono 30 punti? E poi, "disponibili" in che senso?

La dizione, così come il concetto che ne è alla base, è di tale oscurità da far dubitare non solo della violazione della normativa citata, ma persino di quella prevista dall'art. 1418 c.c.!

Si legga in proposito quanto deciso dal Tribunale di Verona (allegato b. Sent.314/07 del 29.02.2007) in una vicenda pressoché identica in merito all'indeterminatezza degli accordi in questione: "*[...]...l'individuazione del bene viene rimandata al certificato oggetto della cessione, che sarebbe stato rilasciato e trasmesso dalla società venditrice nel termine di giorni 120, dopo il pagamento del corrispettivo e mediante complesse procedure espletate in favore di società sita all'estero...[...]. È evidente che tale procedura non garantisce alcunche' in ordine alla sicura individuabilità del bene, in quanto non contiene alcun accenno alla precisa ubicazione del bene, ai suoi dati catastali o ad eventuali mappe censuarie. La mancanza di qualsiasi dato di riferimento determina quindi la possibilità di individuare, seppure per relationem, il bene oggetto dei diritti e dei doveri dell'acquirente, in modo che il contratto è ineludibilmente nullo.*"

**Non solo. A ben vedere, ad una attenta lettura del contratto di acquisto del certificato sottoscritto dagli attori, non si capisce affatto a quale associazione i contraenti aderiscano.** Il fatto che si accenni al Vistas Club quale complesso turistico residenziale sito alle Canarie non aiuta ad individuare l'ente esatto. Si legga in proposito quanto deciso dal Tribunale di Trieste (sent. n. 874 del 2007 – allegato. c) in merito ad un caso identico: "*...si deve evidenziare che la parola "Club" compone la denominazione del complesso turistico, richiama ad arte il senso di appartenenza a una associazione, ma è ben lontana dal descrivere l'associazione di cui il contraente acquista una partecipazione; la prospettiva dell'affare diventa ancor più allettante quando si allarga l'offerta ad una possibilità di scambio in altro complesso turistico inserito in un circuito...[...]. ma, benché ritorni la parola Club, va rilevato, nuovamente, che il certificato di associazione acquistato non sembra affatto comprendere forma di partecipazione a questa società di gestione, né l'associazione viene descritta nelle note informative; [...] Il contratto così descritto va dunque ritenuto nullo per radicale indeterminatezza e indeterminabilità dell'oggetto del contratto ai sensi dell'art. 1418-1346 c.c. "*

A tale proposito si rinvia altresì alle osservazioni compiute dal Tribunale di Firenze con riferimento al contratto predisposto dalla Travel Group Italia srl (società analoga all'Anthea srl) in una fattispecie del tutto analoga, se non addirittura sovrapponibile, a quella per cui è causa (Trib. Firenze, 2 aprile 2004), identici essendo la società venditrice, il testo contrattuale predisposto, le modalità di reclutamento della clientela.

Osserva il Giudice toscano: «*Nell'instestazione dell'atto si legge "Contratto di Compravendita" e "Contratto di compravendita di certificato di associazione". Sembra, pertanto, di essere al cospetto di un contratto di compravendita relativo a un "certificato di associazione". Con tale ultima 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».*

«*[...] la premessa si limita a statuire che la società Travel Group Italia vende "Certificati di associazione" del "Complesso turistico residenziale denominato Mediterraneo Club Cala Pi" senza assolutamente precisare il tipo di titolo venduto, la sua legge di circolazione e la natura della "associazione" a cui fa riferimento.*

*La lettura della premessa del contratto non aiuta a comprendere l'oggetto del contratto. Al punto D) si fa riferimento a "settimane commercializzate". Non è dato intendere, in nessun modo, 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 floating (dal 1° gennaio al 31 dicembre). La precisazione è del tutto incomprensibile e non consente di capire la durata e la collocazione temporale del periodo di godimento dell'immobile.»*

Con ciò, deve aggiungersi, si viola altresì 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».

Peraltro, osserva ancora il Giudice del Tribunale di Firenze, «*le ulteriori clausole del contratto e della premessa non*

aiutano a comprendere l'oggetto del negozio giuridico stipulato tra le parti. Ne' e' possibile fare riferimento ad altre pattuizioni o accordi verbali atteso che, non solo il contratto stesso lo vieta con la clausola n° 5, ma che, ai sensi dell'art. 3 ("Requisiti del contratto") del decreto legislativo n° 427 del 9 novembre 1998, il contratto deve essere redatto per iscritto a pena di nullita'. Per i contratti per i quali e' prescritta la forma scritta "ad substantiam" l'oggetto del contratto deve essere, infatti, 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)». (Così, Trib. Firenze, cit.) Anche per questi motivi il contratto deve ritenersi radicalmente nullo ex art. 1418 – 1346 c.c. e la società venditrice deve ritenersi passibile delle sanzioni amministrative di cui alla legge in esame. Per motivi di collegamento negoziale deve ritenersi nullo anche il finanziamento contratto dal Sig. XXX con Finemiro.

\*\*\*

## **2) Nullita' di tutti i documenti/contratti sottoscritti in data 20/01/2002 e 21/01/2002 per violazione dell'art. 1469 - quater, per difetto di forma scritta e redazione non "chiara e comprensibile".**

Come ha ben rilevato il Tribunale di Firenze (doc. 7 cit.), il corpo tipografico in particolare quello del contratto di finanziamento ma anche quello del contratto principale e' di dimensioni talmente ridotte, tali da far dubitare del rispetto del requisito della forma scritta! In ogni caso la redazione delle clausole e' del tutto oscura, minuscola e incomprensibile, in palese violazione del dettato di cui all'art. 1469 – quater che vuole che le stesse siano proposte al consumatore in forma "**chiara e leggibile**". In verita', uti oculi appare evidente che tale formulazione e' dissuasiva alla lettura di chiunque, persino di un legale, figurarsi a persone estranee al settore come nel caso de quo. Cio' e' chiaramente intenzionale a "strappar" firma senza una previa lettura.

\*\*\*

## **3) Contratto con Anthea s.r.l. annullabile per dolo determinante ai sensi dell'art. 1439 c.c e/o errore essenziale e scusabile.**

La narrativa di cui al presente atto, oltre che dalla documentazione prodotta, nonche' dal copioso contenzioso e dalle pronunce di allarme del Garante della concorrenza e del mercato, e' confermata ormai come fatto notorio anche dalle trasmissioni di "Mi manda Rai Tre" (ove si cita Anthea come una delle quattro società "fantasma") e risulta evidente come i ricorrenti siano stati vittima di un raggio. Intenzionati ad esercitare il proprio diritto di recesso, sono fraudolentemente stati indotti a contrarre con falsa dichiarazione dell'elevato costo (3625 euro!) dello stesso. A fronte delle oscure clausole contenute nel contratto, che richiamano normative ovviamente sul momento sconosciute al consumatore medio, il Sig. Pecoraro, con doloso e menzognero raggio (usando persino la calcolatrice!) convinceva i ricorrenti che "in realta'", "nella prassi", a coloro che erano intenzionati a recedere, conveniva rimanere vincolati almeno per un anno e poi lasciare che la Anthea stessa (cosa risultata non veritiera) rivendesse a costo zero il certificato associativo ed estinguesse in proprio il finanziamento, così da restituire tutto quanto pagato agli odierni attori. Tale **dolus malus** costituisce dolo determinante il contratto ai sensi dell'art. 1439 cc, in quanto mai i ricorrenti lo avrebbero sottoscritto se il Pecoraro non li avesse ingannati sui costi del recesso. La documentazione prodotta in merito alle numerose vittime della Anthea s.r.l. e di società analoghe (doc. 5 cit.), e' dimostrativa del modo truffaldino con il quale opera detta società e con il quale viene estorto il consenso dei consumatori.

Il Tribunale di Parma, con sentenza del 14/7/03 (**doc. 8 cit.**), in un caso del tutto identico (raggiro mediante dissuasione al recesso), ha annullato il contratto per vizio del consenso, in particolare per dolo della parte venditrice.

Inoltre, il contratto e' annullabile anche per la **pubblicita' occulta e ingannevole art. 3 lett. a), b), e c) del D.lgs 74/1992**, che ha attirato gli odierni attori, così come molti altri sfortunati consumatori, con l'esca di una fantomatica vacanza gratuita al solo scopo di indurre alle sottoscrizioni di cui all'odierna causa. Tale e' la pronuncia del Garante della concorrenza e del mercato n. 9426 del 12 aprile 2001 in relazione all'identica vicenda di cui si parla: "*Costituisce fattispecie di pubblicita' occulta e non trasparente un messaggio telefonico che lascia intendere all'utente di aver ricevuto in regalo una vacanza senza alcun tipo di onere o condizione annessa alla fruizione della stessa, se l'omaggio prospettato, da ritirare in un luogo prefissato dall'operatore, ha in realta' la finalita' principale di indurre gli intervenenti alla sottoscrizione, contestuale o di poco differita, di contratti per l'acquisto di quote immobili in multiproprieta'*". (**Doc. 9 cit.**)

Cio' costituisce elemento per ritenere annullabile il contratto concluso con Anthea e con il collegato finanziamento Finemiro, sia secondo la disciplina del **dolo determinante** sia secondo quella dell'**errore scusabile (Pretura Bologna 8 aprile 1997, in Giust. Civ. 1998, I, p. 8799)**.

\*\*\*

## **4) Contratto con Finemiro s.p.a. annullabile per dolo e/o per errore essenziale e scusabile.**

Seppur Finemiro si ritiene estranea ai fatti occorsi in casa della famiglia XXX, cio' deve esser contestato, dal

momento che l'incaricato Anthea, Sig. Pecoraro ha compiuto l'intera trattativa anche per conto e nell'interesse di Finemiro (la quale, e' bene precisare, guadagna su ogni finanziamento intero circa 5000 euro) ed ha carpito il dolo degli odierni attori anche a mezzo del contratto di finanziamento che e' divenuto lo strumento attraverso il quale e' riuscito ad estorcere tutte quante le sottoscrizioni. Infatti, dopo averlo prospettato quale unica soluzione alla spiacevole vicenda, ha rassicurato gli odierni attori dicendo loro che Anthea si sarebbe occupata del finanziamento in proprio estinguendolo per intero.

Non solo! Sul contratto Anthea del 21/01/2002, ossia sulla dichiarazione di perfezionamento, su modulo prestampato Anthea vi e' l'indicazione di FINEMIRO BANCA quale mezzo, pare obbligato, di pagamento!!!

L'incaricato, infatti, ha agito e manifestato, anche per conto di Finemiro la volonta' contrattuale di interdipendenza fra i due contratti, tant'e' che ha dichiarato che al termine del primo anno Anthea avrebbe messo fine a costo zero all'equivoco del giorno prima. Qualunque sia la posizione, riconducibile a quella di rappresentante (con o senza mandato) ovvero quella di nuncius, sono state le dichiarazioni dello stesso a determinare, il contratto degli attori con Finemiro.

Pare poco credibile, inoltre, la tesi secondo la quale Finemiro non sapeva come operassero le societa' fantasma, visti i numerosissimi contenziosi fin dal 2001, viste le pronunce dell'Autorita' garante della Concorrenza e del Mercato che ha avuto modo di pronunciarsi numerose volte sulle varie trappole e truffe relative alle multiproprieta'. Ne e' prova anche il fatto che nonostante cio' Finemiro ha continuato a finanziare prodotti Anthea anche negli anni successivi.

Ma allora se sapeva – e non poteva non sapere - perche' allora non ha avvertito gli acquirenti non appena ricevuta la loro richiesta di finanziamento? Quale convenzione con Anthea poteva obbligarla a corrisponderlo senza istruttoria alcuna, tanto piu' in presenza di truffe/inadempimenti gia' denunciati pubblicamente? In ogni caso la situazione ben avrebbe imposto un'indagine ulteriore da parte di Finemiro volta a sospendere la richiesta degli odierni attori, vista la situazione di cui avevano piena coscienza. Per questo motivo se il Sig. Pecoraro ha determinato il contratto dolosamente, Finemiro si e' consapevolmente giovata di tale operato e non puo' pertanto invocare la propria buona fede per non esser stata presente il giorno in cui i ricorrenti hanno firmato.

Si consideri inoltre, che e' tale personaggio che ha riempito il modulo di proposta finanziamento in ogni sua parte, con i tassi di interesse evidentemente suggeriti dalla finanziaria stessa (taeg, tan numero delle rate ecc...). Pare indubbia, come del resto ha affermato il Tribunale di Firenze (Doc. 7 cit.), la volonta' di delegare la propria trattativa e dunque tutto quello che ne comporta in termini di buona fede contrattuale e di informative di legge, alla Societa' Anthea.

**Merita allegare per esteso alla presente memoria conclusionale una recente sentenza del tribunale di Verbania del 18 dicembre 2006 (allegato a) emessa fra un consumatore in posizione identica a quella degli odierni attoricontro la medesima convenuta Finemiro ed una societa' analoga (Pegaso srl) nelle stesse circostanze di fatto e di diritto che hanno originato il processo de quo.** In tale pronuncia si afferma la piena responsabilita' di entrambi i convenuti **per dolo contraente determinante**. Si legge: *"Appare evidente come, a prescindere dai rilievi in diritto e dalla copiosa giurisprudenza prodotta dalla difesa Finemiro a sostegno della tesi dell'autonomia tra i due contratti (vendita e finanziamento), nonche' dell'impossibilita' di travolgere il contratto di finanziamento stante l'assenza di accordo che attribuisca alla finanziaria l'esclusiva per la concessione di credito ai clienti del fornitore, il contratto di finanziamento sub iudice deve essere annullato perche' propiziato, negoziato e concluso con le medesime modalita' del primo, ovvero con raggiri a danno degli attori. Ne' vale l'obiezione secondo cui Finemiro era del tutto all'oscuro degli intenti e dell'operato degli incaricati Pegaso, in quanto la finanziaria si e' avvalsa, nel caso di specie, di promotori "della Convenzionata Pegaso", cui aveva di certo preventivamente consegnato i propri prestampati e con i quali sicuramente vi era stato un previo accordo. Talche' in alcun modo Finemiro puo' andare esente da responsabilita', avendo volto a proprio vantaggio i raggiri usati nei confronti dei coniugi....Ne' alcun effetto liberatorio puo' sortire l'affermazione secondo cui la concenzionata a raccogliere le firme degli acquirenti, all'insaputa di Finemiro, perche', giusta gli obblighi di buona fede e diligenza, nonche' di tutela del consumatore, l'intermediario finanziario deve essere sempre al corrente dell'operato e delle modalita' di azione dei propri convenzionati, non potendo disinteressarsi del comportamento di soggetti del cui operato commerciale si avvale nell'esercizio della propria attivita' di concessione di credito..."*

Infine, un ulteriore elemento ci fa riflettere sulla malafede contrattuale di Finemiro: la mancata consegna agli attori **dell'avviso sulle norme di trasparenza(Doc. 10 cit)**, tratto dal sito internet) prima o quantomeno contestualmente alla sottoscrizione del contratto. Si legge sull'avviso che Finemiro ha predisposto ai sensi del D.lgs.

385/1993: *"Sezione II – NORMA E TUTELA DEL CLIENTE – Sono a tutela del cliente l'obbligo, in caso di offerta svolta in luogo diverso dalla sede o dalle dipendenze dell'intermediario finanziario e prima della conclusione del contratto, di consegnare al cliente copia di questo Avviso e dei fogli informativi relativi all'operazione o servizio*

offerto".

Allo stesso modo, Finemiro non ha scritto sul contratto ne' informato in alcun modo gli attori, della possibilita' di recesso gratuito, come invece impostole della normativa impostale a tutela del consumatore, sia in favore dell' acquirente di quote o diritti di multiproprieta' sia dell'acquirente che contrae fuori dai locali commerciali (D.lgs 50/92). Tale silenzio e', oltre che causa di nullita' contrattuale, chiaro e grave indizio della malafede con la quale Finemiro ha finanziato l'operazione, geneticamente viziata.

In conclusione, ammesso e non concesso che possano scindersi i due momenti del contratto, quello con Anthea da quello contestuale con Finemiro, quanto si qui detto crea l'invalidita' di quest'ultimo ai sensi della disciplina sul dolo determinante nonche' sull'errore essenziale e scusabile.

\*\*\*

### **5) Contratto di finanziamento nullo per difetto dei requisiti di cui all'art. 124 T.U. in materia bancaria e creditizia ( D.lvo 385 del 1.9.1993).**

La legge in materia di credito al consumo prevede, ai fini di una maggior chiarezza e trasparenza, che il contratto di finanziamento contenga l'**analitica descrizione** dei beni o servizi che vengono acquistati attraverso l'importo concesso in finanziamento. Si badi bene, non l'indicazione, ma la DESCRIZIONE ANALITICA! La normativa richiede, pena nullita', anche che siano indicate per iscritto le condizioni per il trasferimento del diritto di proprieta', nei casi in cui il passaggio della proprieta' non sia immediato (**124 comma 3 lett. a) e d) t.u. in materia bancaria e creditizia**).

Ora, sul contratto sottoscritto dagli odierni attori con Finemiro, mancano del tutto entrambi gli elementi su indicati, anche solo *per relationem*. L'unica indicazione che vi si rinviene, a mera copertura della casella predisposta "individuazione e ubicazione del bene", e che ovviamente riguarda l'oggetto su cui vertono i diritti di godimento acquistati, viene riportata la sede legale del Club Gran Vacation, ossia la proprietaria del prodotto, come si legge dalla proposta-contratto Anthea sottoscritto in data 20/01/2002 (Doc.1 cit.). Ossia in poche parole una indicazione che, oltre a non esser ne' descrittiva ne' analitica e' falsa e forviante.

Anche per questo motivo il contratto con Finemiro deve ritenersi nullo, per violazione di legge posta a tutela della chiarezza e trasparenza per il consumatore.

\*\*\*

### **6) Contratto nullo per sussistenza di collegamento negoziale.**

Oltre alle ipotesi di nullita' e annullabilita' autonome, altrettanto nullo e/o annullabile deve ritenersi il contratto di finanziamento perche' collegato e contestuale, sottoscritto nella medesima circostanza spazio temporale con Anthea e FinemiroLeasing s.p.a, per mezzo dello stesso incaricato sig. Pecoraro.

#### **Trattasi di collegamento negoziale sia legale che consensuale.**

Oltre che all'art. 8 citato, che esprime la volonta' legislativa chiara sul il collegamento negoziale fra quel tipo di prodotto acquistato e il relativo finanziamento, proprio in merito alla tutela del diritto di recesso, il collegamento de quo si evince da numerose altre disposizioni legali.

L'art. 1469-ter 1° comma c.c., infatti, in materia di tutela del contraente debole, impone di interpretare le singole clausole del contratto, alla luce dell'intera operazione economica, sia essa effettuata a mezzo di uno o piu' contratti collegati. Cio' rende inaccoglibile ogni ed eventuale riferimento all'autonomia del contratto stipulato con la FinemiroLeasing s.p.a rispetto a quello stipulato con Anthea s.r.l, **nonche' vessatoria e dunque nulla ogni clausola contraria.**

In ogni caso, tale collegamento negoziale, oltre che ai sensi di legge, deve altresì ritenersi sussistente **secondo i principi generali in materia di collegamento negoziale** e di causa contrattuale elaborati dalla dottrina e dalla giurisprudenza. In specifico riferimento all'annullamento per vizio del consenso del primo contratto, quest'ultima si e' piu' volte pronunciata nel senso di annullare altresì il contratto ad esso teleologicamente e funzionalmente collegato(Cass. 27 novembre 1997, n. 11932; Cass. 6 settembre 1991, n. 9388; Cass. 7. Aprile 1979, n. 1993).

Dai fatti narrati risulta evidente la finalita' economicamente unitaria dell'operazione economica complessiva, il medesimo contesto teleologico e spazio temporale in cui tale operazione economica si e' realizzata, nonche' l'identita' del soggetto fisico (Sig. Pecoraro) che ha condotto l'intera trattativa di cui ai fatti narrati, pertanto anche il finanziamento sottoscritto dal ricorrente deve ritenersi nullo e annullabile come il contratto stipulato con la Anthea s.r.l.

La modulistica in bianco, fornita dalla FinemiroLeasing s.p.a. alla Anthea s.r.l., l' indicazione della destinazione alla Anthea s.r.l. sulla richiesta di finanziamento sottoscritta dai ricorrenti, la convenzione fra Finemiro e Anthea, sono elementi essenziali dell'indagine di merito volta all'accertamento della volonta' delle parti in relazione alla sussistenza del collegamento negoziale. Indagine che, secondo la Corte di Cassazione e secondo la normativa a tutela del consumatore su citata, supera in ogni caso il dato formale di un'astratta autonomia giuridica dei contratti

(Cfr. Trib. Firenze, doc. 7 cit.).

**Il giudice inoltre non potrà non tener conto anche del fatto che Finemiro appare quale mezzo di pagamento obbligato sul contratto Anthea! (doc.2 cit.)** Se questo non è collegamento negoziale! Cosa deve pensare un consumatore che vede un medesimo soggetto che propone una medesima operazione economica, sottoponendo alla sua firma contratti che neppure sulla carta si distinguono, ma che si presentano sui prestampati indissolubilmente legati? Ma soprattutto, non è questa prova e conferma della volontà contrattuale di collegamento esplicitata dal Pecoraro anche per Finemiro? E Finemiro, ove avesse voluto altrimenti, perché avrebbe concesso il finanziamento ad un contratto così fatto?

Il collegamento negoziale, del resto, trova del resto pieno avallo e conferma nella giurisprudenza di legittimità e di merito, relativa al **mutuo di scopo**, applicabile nel caso di specie. Ritiene la *Cassazione* (n. 474/1994) attraverso la clausola di destinazione della somma mutuata, in definitiva beneficia il terzo venditore (in questo caso Anthea) degli effetti del mutuo a cui è estraneo (in questo caso nemmeno, perché convenzionato), creando il collegamento negoziale. Allo stesso modo si esprime la Cassazione quando ravvisa il fondamento del nesso negoziale **nell'elemento causale**, cioè nella funzione economico sociale unitaria, che il giudice in sede di merito può liberamente apprezzare. (Cass.27.04.95 n. 4645)

**Cass. 23 aprile 2001** è ancora più esplicita in merito all'esistenza del collegamento negoziale nel mutuo di scopo, laddove da' per scontato detto nesso - nesso strutturale al tipo di mutuo - ed operante la risoluzione del finanziamento al risolversi del contratto di vendita. Ogni credito al consumo, visto anche l'obbligo a pena nullità, di descrivere analiticamente il bene di cui all'art. 124 D.lgs 385/93, è mutuo di scopo, a garanzia completa dell'acquisto per il consumatore.

Si legga quanto chiaramente riporta in proposito una recentissima sentenza del 29.01.2007 del Tribunale di Verona: *"A detto proposito, la società convenuta assume l'assoluta autonomia delle due fattispecie contrattuali, di modo che l'invalidità dell'uno non potrebbe riverberare sull'altra. La tesi non può essere tuttavia condivisa; i due contratti sono avvinati da un collegamento negoziale evidente, tanto da potere ritenere sussistente l'ipotesi del mutuo di scopo, nel senso che l'acquisto del certificato di associazione è entrato nello schema causale del contratto di finanziamento. Invero non solo lo spregiudicato operatore della Pegaso srl era in possesso della modulistica già predisposta della Finemirostile Spa, ma quest'ultima ha accettato di corrispondere direttamente alla società convenzionata le somme necessarie all'acquisto del certificato in questione, richiamando nel proprio contratto gli elementi identificativi del predetto contratto (tipologia, ubicazione, periodo di godimento, prezzo d'acquisto). Si tratta in sostanza di una fattispecie unitaria tra mutuo e compravendita, tant'è che della somma mutuata beneficia direttamente il venditore e non il mutuuario. Una volta venuto meno il contratto costituente la finalità del finanziamento, il mutuo non ha, quindi, più ragion d'essere per difetto del sinallagma della fattispecie complessiva risultante dal collegamento negoziale. Da ciò consegue che la Finemiro leasing s.p.a. deve essere condannata alla restituzione delle somme sino ad ora percepite dal sig.....[...]" (allegato b)*

Ritenere, come *ex adverso* adombrato (v. comparsa di risposta della Finemiro p. 8-9), che il collegamento negoziale derivi *ope legis* e sia operante soltanto nel caso di esercizio del diritto di recesso, è un non senso logico ancor prima che giuridico.

Cio' che è stato **eccezionalmente** previsto *ex lege* è invece l'effetto riflesso (la risoluzione di diritto) che si produce sul contratto di finanziamento a seguito dell'esercizio di una facoltà relativa al contratto di compravendita: facoltà ed effetto che in assenza di esplicita previsione normativa non avrebbero potuto né esercitarsi né prodursi. In altre parole il legislatore è intervenuto ad individuare specificamente, sul presupposto del collegamento negoziale, ciò che succede a fronte non di una patologia del contratto collegato, **ma di legittimo esercizio di una facoltà che, al contrario, la validità negoziale presuppone.**

Cio' però, ripetesì ancora una volta, non significa che in ipotesi diverse dal recesso il collegamento negoziale non sussista.

Così, nel nostro caso, il collegamento negoziale c'è semplicemente perché in tale senso si è chiaramente espressa la volontà delle parti, che hanno voluto porre in essere un mutuo di scopo finalizzato al pagamento del prezzo a favore della Travel Group.

Contrariamente a quanto sostenuto dalla Finemiro, deve sottolinearsi come il collegamento negoziale vi sia anche a prescindere dal requisito della «esclusività» (che in ogni caso per quanto di qui a poco si dirà comunque sussiste) del patto di Convenzionamento tra venditore e finanziatore, requisito, che non a caso, la norma di cui all'art. 8 d.lgs 427/98, speciale rispetto a quella di cui all'art. 125 d. Lgs 385/93, non menziona.

Infatti, «se è vero che il dettato normativo dell'art. 125, 5 comma del d.lgs 385/93 subordina il diritto del consumatore di agire nei confronti del finanziatore in caso di mancato adempimento del venditore all'esistenza di un patto di esclusiva, ciò non vuol dire che al di fuori di tale previsione per legge di completamento funzionale

tipico, il giudice non possa ravvisare circostanze di fatto, come quelle enunciate nella presente fattispecie, che indipendentemente dalla previsione legislativa, facciano individuare un collegamento negoziale con conseguente possibile comunicazione fra i contratti stessi di eventuali» patologie. (così chiaramente, Trib. Firenze, sezione distaccata di Empoli, 26.02.04, doc. n. 16) e cioè poiché «si ritiene in definitiva che l'art. 125 d.lgs. n. 385/93, lungi dal contenere limiti alla responsabilità del finanziatore rispetto alle vicende inerenti il rapporto contrattuale per il quale è stato concesso il finanziamento, contiene una previsione normativa per cui nel caso di patto di esclusiva si ritiene, con presunzione iuris et de iure, che sussista un "collegamento negoziale" tra finanziatore e rivenditore che legittimi il consumatore ad agire nei confronti del secondo per il fatto del primo, **ma non impedisce che sul piano fattuale il giudice accerti, in ogni altro caso, in relazione alle concrete circostanze dell'operazione economica complessivamente realizzata, l'esistenza degli elementi sintomatici del "collegamento negoziale"**», ivi ricordandosi peraltro che «nel medesimo senso si è espresso il Tribunale di Torino con una recentissima sentenza del 15 aprile 2003, per cui "Deve perciò concludersi, in linea generale, nel senso che la presenza nel tessuto normativo della disciplina di cui al D. Lgs. n. 385/93 non precluda l'esistenza di ulteriori e diversi collegamenti negoziali tra il contratto di mutuo e quello di compravendita (**diversi dal rapporto di esclusiva tra finanziatore e fornitore**), dovendosi caso per caso valutare se, nella fattispecie in esame, ricorrano elementi di collegamento tali da consentire di estendere gli effetti del mancato adempimento, totale o parziale, del contratto di compravendita anche su quello di mutuo"» (Trib. Bologna, 18.6.2004, proprio in una causa contro la Finemiro Banca spa).

Si legga infine, sempre in punto di collegamento negoziale, anche la sentenza n. 4575/2004 del Tribunale di Trieste del 17 settembre 2007 (**allegato d**).

\*\*\*

Si consideri inoltre che per i fatti per i quali è causa, ormai noti come visto, la Procura della Repubblica presso il Tribunale di Trieste ha citato in giudizio numerosi soggetti, per aver posto in essere le medesime condotte descritte e analizzate nell'odierno contenzioso (**allegato e**). È stata persino depositata al Parlamento Italiano una apposita interrogazione parlamentare ove si chiede al Ministro competente quali azioni si intenda intraprendere in ordine alle truffe di cui centinaia di consumatori si dichiarano vittima. (**Allegato f**)

Tutto ciò premesso e considerato si rassegnano le seguenti conclusioni:

in tesi

- Dichiarare nulli entrambi i contratti conclusi da XXXe YYY con Anthea s.r.l. in data 20/01/2001 e 21/01/2002, ed il contratto di finanziamento con FinemiroLeasing s.p.a concluso dal Sig. XXX in data 21/01/2002, ai sensi della normativa a tutela del consumatore di cui alla narrativa, ossia agli artt. 1469 – bis e seguenti nonché ai sensi della normativa richiamata D.lgs. 427/98 e ai sensi del D.lvo 385/93 per gli effetti condannare entrambe le società convenute alla restituzione delle somme rispettivamente corrisposte dal Sig. XXX alla FinemiroLeasing s.p.a. e relativi interessi;

Con vittoria di diritti, spese e onorari della presente lite.

Ad adiuvandum in tesi ovvero in ipotesi

- Dichiarare l'annullamento ex art. 1439 c.c., ovvero ai sensi dell'art. 1428 c.c, dei contratti conclusi da XXXe YYY con Anthea s.r.l. in data 20/01/2001 e 21/01/2002, e dichiarare altresì l'annullamento per dolo determinante ex art. 1439 c.c. del contratto, ovvero ex art. 1428 c.c. concluso in data 21/01/2002 fra il Sig. XXX con Finemiro Leasing s.p.a. e per gli effetti condannare entrambe le società convenute alla restituzione delle somme rispettivamente corrisposte dal Sig. XXX alla FinemiroLeasing s.p.a. e relativi interessi;

Con vittoria di diritti, spese e onorari della presente lite.

In ulteriore ipotesi

- Dichiarare l'annullamento ex art. 1439 c.c. o ex art. 1428 dei contratti conclusi da XXX e YYY con Anthea s.r.l. in data 20/01/2001 e 21/01/2002, e per l'effetto annullare altresì il contratto di finanziamento collegato concluso dal Sig. XXX con Finemiro Leasing s.p.a. in data 21/01/02, condannando quest'ultima alla restituzione delle rate del finanziamento già versate dai ricorrenti con i relativi interessi;

Con vittoria di diritti, spese e onorari della presente lite.

In ogni caso e ulteriormente

- Accertare *incidenter tantum* la rilevanza penale del comportamento del Sig. Pecoraro, incaricato della Anthea s.r.l. e per l'effetto condannare la Anthea s.r.l. al risarcimento di tutti i danni patrimoniali e non patrimoniali ex art. 2043 e seguenti e 2059 c.c. patiti dai Sig.ri XXX e YYY da quantificarsi ai sensi dell'art. 1226 c.c. in 10.000 euro, o nella somma minore o maggiore che sarà ritenuta di giustizia.

- Accertare se l'interesse applicato nel finanziamento al sig. XXX, superi la soglia del tasso di interesse

**usuraio e, in caso di mancato accoglimento delle richieste di annullamento e nullita' sopra proposte, qualora sia accertato detto superamento, condanni alla restituzione di quanto indebitamente pagato a tale titolo dal Sig. XXX.**

Con vittoria di spese diritti e di onorari della presente causa.

Avv. Claudia Moretti

Avv. Sara Rizzardo