

Tribunale Trani sez. I, 16/07/2024, n.1181

Fatto

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato Lu. De Le. ha convenuto in giudizio innanzi a codesto Tribunale la Vento S.r.l. per ivi sentir accertare e dichiarare in via principale la nullità del contratto preliminare di vendita di c.d. "multiproprietà" intercorso tra le parti nell'anno 2013, nonché, in subordine, la risoluzione contrattuale per inadempimento della controparte, con restituzione dell'importo corrisposto pari ad € 32.282,84 oltre interessi e rivalutazione monetaria. In ulteriore subordine, ha chiesto di accertare e dichiarare la responsabilità precontrattuale della società convenuta, con condanna risarcitoria per la medesima somma; Ovvero, infine, ha instato per il rimborso delle somme pari ad € 6.201,00 corrisposte in esubero rispetto al prezzo corrispettivo, oltre che delle somme eccedenti la misura della penale, di cui ha invocato l'equitativa riduzione.

Ha detto, in sintesi, l'attore, a sostegno della propria domanda: i) che le parti nel marzo del 2013 avevano stipulato un contratto di vendita del diritto di godimento perpetuo e turnario (cd "multiproprietà") per le settimane n. 32 e la n. 33 dell'anno solare, di una unità immobiliare in corso di realizzazione, da parte della stessa Vento Srl, su di un suolo edificatorio sito nella località turistica di Maruggio (TA) da consegnarsi entro la stagione estiva 2013, dietro il corrispettivo pari ad € 26.081,84 (iva inclusa); ii) che lo schema contrattuale predisposto dalla Vento S.r.l. sarebbe nullo per indeterminatezza dell'oggetto, non essendo individuati e descritti l'alloggio e la sua ubicazione, né gli arredi in dotazione, essendo stato consegnato all'attore l'Allegato A contenente la planimetria dell'alloggio, infine, essendo indicati la superficie interna ed esterna e soprattutto la quota millesimale di pertinenza; inoltre, essendo previsto un ampio ed insindacabile ius variandi in capo alla venditrice di apportare alle unità e ed ai relativi arredi le modifiche ritenute utili o opportune, con conseguente impossibilità di individuare l'unità immobiliare prima della stipula del contratto definitivo;

iii) che il predetto contratto sarebbe nullo anche perché privo della menzione della fideiussione bancaria o assicurativa ex art. 72 bis D.lgs n. 79/2011; iv) che, inoltre, la Vento S.r.l. si sarebbe resa responsabile di inadempimento pre contrattuale, per aver omesso di fornire all'acquirente le informazioni necessarie in ordine alla individuazione accurata del bene e alla descrizione dei servizi fondamentali e delle strutture a sua disposizione e relativi costi o criteri per la loro ripartizione, in violazione della legislazione speciale di cui al D.lgs n. 79/2011; v) che, dunque, spetterebbe all'attore la restituzione degli importi corrisposti ovvero il ristoro dei danni subiti, da identificarsi nell'intero importo corrisposto, pari a complessivi € 32.282,84, atteso che in caso di corretta informazione il De Le. non avrebbe concluso alcun contratto, atteso

lâ??ammontare esoso dei costi correlati al periodo contrattuale di godimento; vi) che, inoltre, lâ??attore, avrebbe corrisposto a mezzo assegno e bonifico permanente, la complessiva somma di $\hat{a} = 32.282,84$ ($\hat{a} = 689,00 \times 38$ bonifici + $\hat{a} = 6.100,84$ con Assegno Bancario), cosÃ? superando il corrispettivo di $\hat{a} = 26.081,84$ pattuito per la multiproprietÃ , mentre la convenuta non avrebbe adempiuto alla consegna dellâ??unitÃ immobiliare entro lâ??anno 2013 nÃ© avrebbe fissato e comunicato allâ??attore la data di stipula del definitivo; vii) che, infine, sarebbe illegittima o contraria a buona fede la risoluzione per inadempimento comunicata dalla convenuta in data 22.5.2017, atteso che lâ??attore aveva effettuato tutti i pagamenti, mentre non aveva aderito alla proposta di modifica delle modalitÃ di pagamento pervenutagli da soggetto non riferibile alla convenuta e considerato che, in ogni caso, i bonifici erano andati a buon fine e le somme erano pervenute presso un c/c intestato alla Vento S.r.l.; viii) che, infine, era da considerarsi nulla per vessatorietÃ o comunque da ridursi in quanto eccessivamente onerosa la clausola penale prevista in contratto.

Ha concluso, dunque, nei seguenti termini: â??conclusioni: A) Accertare e dichiarare la nullitÃ del contratto concluso tra lâ??attore e la Vento Srl, per le ragioni esposte ai punti 3) e 3.1) del presente atto e per lâ??effetto: A. 1) condannare la convenuta Vento Srl, in persona del legale rappresentante p.t., a restituire allâ??attore lâ??importo da questâ??ultimo versato in forza del contratto nullo, per complessivi $\hat{a} = 32.282,84$ oltre interessi dal dÃ? del versamento di ogni singola rata, sino alla materiale restituzione; B) In via gradata, accertare e dichiarare il grave inadempimento della convenuta Vento Srl alle obbligazioni contrattuali, per tutte le ragioni esposte ai punti 5), 5.1), 5.2) del presente atto, anche previa declaratoria di nullitÃ della clausola contrassegnata come 8 C) del contratto in controversia e per lâ??effetto : B. 1) dichiarare la risoluzione del contratto preliminare per cui Ã? causa per grave inadempimento della convenuta, con condanna di questâ??ultima a restituire allâ??attore lâ??importo da questâ??ultimo versato in forza del contratto, per complessivi $\hat{a} = 32.282,84$ oltre interessi e rivalutazione monetaria dal dÃ? del versamento di ogni singola rata, sino alla materiale restituzione; C) In via ulteriormente gradata, accertare e dichiarare la responsabilitÃ precontrattuale della societÃ convenuta per le ragioni esposte al punto 4) del presente atto e per lâ??effetto: C. 1) condannare la convenuta a corrispondere allâ??attore, a titolo di risarcimento del danno, lâ??importo di complessivi $\hat{a} = 32.282,84$, pari a quanto dal De Le. versato in favore della convenuta. Il tutto maggiorato di interessi e rivalutazione monetaria dal pagamento di ogni singola rata sino al soddisfo. D) In via estremamente gradata, nel caso di rigetto di tutte le precedenti conclusioni, ridurre la penale pattuita nellâ??art. 8 lett. C) del modulo contrattuale versato in atti, per tutte le ragioni esposte al punto 6) del presente atto, con condanna della convenuta sia al rimborso delle somme pari ad $\hat{a} = 6.201,00$ corrisposte in esubero rispetto al prezzo corrispettivo, che alla restituzione delle somme eccedenti la misura equa della penale a ridursi da parte dellâ??Ill.mo Tribunale, oltre interessi da dÃ? del versamento delle somme stesse, sino al soddisfo. In tutti i casi con vittoria di spese e compensi di giudizio.â?•.

Con comparsa del 3.10.2018 si Ã¨ costituita in giudizio la Vento S.r.l., eccependo preliminarmente lâ€™incompetenza territoriale del Tribunale adito in favore del Tribunale di Brindisi, quale luogo dove ha sede la societÃ convenuta ex art. 19 c.p.c. e quale luogo dove deve eseguirsi lâ€™obbligazione ex art. 20 c.p.c. ovvero, in alternativa, del Tribunale di Taranto ovvero del luogo dove verrÃ edificato lâ€™immobile ex art. 21 cpc; nel merito, ha invocato il rigetto dellâ€™avversa domanda, deducendo, in sintesi: i) che non ricorrerebbe la nullitÃ per indeterminatezza dellâ€™oggetto, avendo il contratto riguardo al diritto di godimento turnario e perpetuo di unitÃ immobiliare esistente solo â€”sulla cartaâ€”, identificato nel (omissis) Piano Terra con specifica clausola aggiunta e contenente lâ€™indicazione delle settimane di riferimento; ii) che in ragione della tempistica di consegna il De Le. aveva chiesto ed ottenuto di poter utilizzare sin dallâ€™anno 2013 e sino al 2016 altra struttura simile a quella compravenduta per i medesimi periodi indicati dal contratto, in forza di specifica clausola contrattuale, con imputazione del prezzo corrisposto al contratto stipulato; iii) che non ricorrerebbe la nullitÃ per difetto di prestazione di garanzia fideiussoria, non essendovi detto obbligo â€”sia perchÃ© trattasi di societÃ di capitali (Art. 72 bis, comma 1, D. LGS. 206/05) e sia perchÃ© il bene oggetto del contratto non Ã¨ in corso di costruzione (art. 72 BIS, comma 2, D. lgs. 206/05) non rientrando nellâ€™intervallo temporale che consente di intenderlo â€”da costruireâ€” ex art. 1, lett. d, D. lgs 122/2005, status necessario ai fini della applicabilitÃ della richiamata normativaâ€”; iv) che lâ€™attore avrebbe ricevuto tutta lâ€™informativa utile e gli sarebbe stato consegnato lâ€™Allegato â€”Aâ€” come da relativa attestazione e che lo stesso avrebbe effettuato sopralluoghi presso il complesso abitativo sia prima della stipula del contratto che in corso di godimento; v) che, in caso di accoglimento dellâ€™eccezione di nullitÃ , dovrebbe compensarsi quanto dovuto dallâ€™attore per i soggiorni usufruiti dallo stesso per le settimane n. 32 e 33 di ogni anno e per gli anni dal 2013 al 2016;

vi) che non sussisterebbe lâ€™inadempimento della convenuta, atteso che il termine del 31.12.2016, previsto dal contratto per la stipula definitivo non costituirebbe un termine essenziale; vii) che, viceversa, lâ€™attore si sarebbe reso inadempiente al pagamento del prezzo pari al 37% del costo dellâ€™acquisto del bene, non provvedendo al pagamento presso il diverso conto corrente che il creditore gli avrebbe comunicato, con conseguente legittimitÃ della risoluzione; viii) che la clausola penale non potrebbe esser ridotta essendo stata pattuita specificamente e in ragione della gravitÃ dellâ€™inadempimento.

Ha concluso, dunque, nei seguenti termini: â€”In via preliminare 1) Accertare e dichiarare lâ€™incompetenza territoriale del Tribunale adito per le motivazioni dedotte in narrativa; Nel Merito 2) Accertare lâ€™inammissibilitÃ ed infondatezza della domanda di nullitÃ del contratto avanzata da controparte e, per lâ€™effetto, rigettare la domanda di pagamento della somma di â€”. 32.282,84 richiesta da controparte per via della presunta nullitÃ del contratto; 3) Accertare e dichiarare lâ€™infondatezza ed inammissibilitÃ della domanda di inadempimento delle obbligazioni contrattuali avanzata da controparte e, per lâ€™effetto, rigettare la richiesta di pagamento della complessiva somma di â€”. 32.282,84 avanzata da controparte per tutti i motivi

dedotti in narrativa; 4) Accertare e dichiarare l'infondatezza ed inammissibilità della domanda di risoluzione del contratto per grave inadempimento della convenuta e, per l'effetto, rigettare la richiesta di pagamento della complessiva somma di € 32.282,84 avanzata da controparte per tutti i motivi dedotti in narrativa; 5) Accertare e dichiarare l'infondatezza ed inammissibilità della domanda di responsabilità precontrattuale avanzata da controparte e, per l'effetto, rigettare la richiesta di pagamento della complessiva somma di € 32.282,84 avanzata da controparte per tutti i motivi dedotti in narrativa; 6) Accertare e dichiarare l'infondatezza ed inammissibilità della domanda di riduzione della penale di cui all'art. 8, lett. C del Contratto per tutte le ragioni espresse in narrativa; 7) Rigettare in ogni caso la domanda attorea perché infondata sia in fatto che in diritto; 8) In via subordinata e nella denegata ipotesi in cui dovesse essere accolta, anche solo in parte, la domanda di controparte, considerare le somme versate dal De Le. per l'acquisto della multiproprietà a titolo di pagamento dei servizi e periodi di soggiorno di cui lo stesso attore ha usufruito per le settimane n. 32 e 33 di ogni anno dal 2013 al 2016, salvo maggiore valutazione a favore della convenuta che dovesse emergere in corso di causa; 9) Accertare la validità del contratto preliminare di cui è causa e dichiarare la risoluzione dello stesso per il grave inadempimento in cui è incorso l'attore per difetto di pagamento dei ratei dovuti ovvero per tutti i motivi dedotti in narrativa; per l'effetto, assegnare alla convenuta le somme già versate dal De Le. a titolo di inadempimento dell'attore e risarcimento del danno; 10) Con vittoria di spese e competenze del presente giudizio da versare in favore dei sottoscritti avvocati che se ne dichiarano distrattari. ».

Istruita la causa a mezzo documentale e di prove orali, all'udienza del 16.5. tenutasi secondo le modalità di cui all'art. 127 ter c.p.c., previo deposito di note sostitutive ad opera delle parti, contenenti le conclusioni precisate, la causa è stata trattenuta in decisione, con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

La domanda attorea è fondata e merita accoglimento, nei limiti e per le ragioni di seguito indicati, mentre deve esser respinta quella riconvenzionale articolata dalla convenuta.

1. L'eccezione di incompetenza.

In primo luogo, deve esser respinta l'eccezione di incompetenza sollevata dalla convenuta, sia perché la stessa non ha contestato tutti i possibili criteri di radicamento della competenza territoriale ad esempio nulla avendo dedotto circa il forum contractus ex art. 20 c.p.c., idoneo a radicare nel caso di specie la competenza di codesto Tribunale, avendo il preliminare trovato conclusione in Corato sia perché, in ogni caso, la competenza è correttamente individuata anche avendo riguardo allo speciale foro del consumatore ex art. 66 bis D.lgs 206/2005, essendo l'attore residente in Corato.

2. Il merito. La domanda di nullità

Passando al merito della causa, deve esser accolta la domanda di nullità contrattuale.

Al riguardo, sia sufficiente rilevare che il contratto stipulato tra le odierne parti in causa deve esser ricondotto all'istituto della c.d. multiproprietà, che si sostanzia nella cessione a titolo oneroso del diritto di godere e utilizzare periodicamente uno o più immobili per un tempo determinato e che risulta disciplinato dagli artt. 69 e ss. del D.Lgs- 206/2005 (c.d. Codice del Consumo), nella formulazione risultante a seguito delle modifiche apportate dal D.Lgs. n. 79/2011, applicabili al caso di specie.

In particolare, per quanto rileva al fine del vaglio dell'eccezione di nullità, l'Art. 72 del menzionato D.lgs. n. 206 rubricato "Requisiti del contratto", dispone che: "Il contratto deve essere redatto per iscritto, a pena di nullità (comma 1); Il contratto contiene, oltre alle informazioni di cui all'articolo 71, comma 1- tra le quali rientra anche la specifica indicazione del bene e la sua ubicazione (v. All. II bis), i seguenti ulteriori elementi: a) l'identità, il luogo di residenza e la firma di ciascuna delle parti; b) la data e il luogo di conclusione del contratto (Comma 5).

Al contempo, e in via generale, l'art. 1346 del c.c. prescrive che l'oggetto del contratto debba essere determinato o determinabile, a pena di nullità.

Nel caso di specie, non può ritenersi soddisfatto il requisito della determinatezza dell'oggetto, tenuto conto della disciplina specifica dell'istituto.

Nel contratto intercorso tra le parti, infatti, non risulta anzitutto indicato il bene promesso in vendita e l'esatta ubicazione dello stesso, atteso che l'art. 2, rubricato "oggetto del contratto", così dispone: «La Vento s.r.l. promette di vendere il diritto di godimento perpetuo e turnario della seguente Unità Alberghiera contraddistinta con n. di tipologia A-Plus predisposta per n. 4 posti letto, per il codice 16, settimana 32ª + 33ª. L'unità alberghiera rappresentata nella planimetria riportata sull'allegato A».

L'identificazione del bene per mera tipologia e l'assenza di riferimento specifico all'unità alberghiera oggetto di compravendita non colmata dal riferimento alla planimetria, la cui assenza stata eccepita dall'attrice senza che la controparte offrisse la prova contraria non consentono di ritenere soddisfatto il requisito minimo di individuabilità del bene e, dunque, di determinatezza o determinabilità dell'oggetto del contratto.

Irrilevante, al riguardo, il fatto che l'immobile fosse in costruendo o da costruire, giacché anche in tali ipotesi sorge la necessità che le unità abitative siano identificate o identificabili, ferma la loro venuta ad esistenza differita (trattasi, in altre parole, di vendita di cosa futura, la quale per deve esser pur sempre determinata o determinabile, ai sensi dell'art. 1346 cod. civ.).

Parimenti irrilevante quanto eccepito dalla convenuta, secondo la quale con clausola aggiunta in calce al suddetto contratto, il promittente acquirente ha prenotato il diritto di

godimento turnario e perpetuo di altro immobile da costruire identificato nel (omissis) Piano terra• giacch©, anche a voler prescindere dalla corretta interpretazione di tale clausola sub specie di attribuzione di un diritto di opzione in favore del promissario acquirente ovvero di vera e propria •promessa• e cio di accordo, vi che in ogni caso la mancata identificazione della unit immobiliare di base, comunque promessa in vendita e costituente l'oggetto del contratto idonea ad incidere in senso patologico sulla struttura del negozio, comportandone un vulnus di tipo genetico, che prescinde dunque dalle concrete vicende successive che hanno regolato l'esecuzione del rapporto (e cio dal fatto che, in concreto, il promissario acquirente abbia esercitato o meno il proprio diritto di opzione ovvero abbia deciso di dar attuazione alla clausola contrattuale).

In secondo luogo, l'eccezione di nullit risulta fondata anche con riguardo alla mancata individuazione della quota di partecipazione del comproprietario in ordine al godimento dell'alloggio. Sul punto, infatti, il Tribunale intende aderire all'orientamento di Legittimit secondo il quale l'istituto della multipropriet immobiliare, che si caratterizza per il diritto di godimento turnario di un medesimo bene da parte di una pluralit di soggetti, richiede che sia in concreto individuata la quota di ciascun comproprietario come effettiva entit della partecipazione al godimento dell'alloggio; pertanto, poich il contratto preliminare deve contenere tutti gli elementi essenziali del futuro contratto definitivo, il preliminare avente ad oggetto una quota di multipropriet deve recare l'indicazione della quota nella sua effettiva misura o, comunque, i criteri per la sua determinazione millesimale, incidendo tali elementi sulla determinatezza o determinabilit dell'oggetto del contratto ai sensi dell'art. 1346 c.c., e non risultando quindi sufficiente l'indicazione del solo periodo di godimento dell'immobile riservato al promissario acquirente (v. in tali termini: Cass. Civ. sez. II, 25/10/2023, n. 29599; Cass. Civ., sez. II, 19/03/2018, n. 6750; Cass. Civ. sez. II n. 6352 del 16/03/2010). Nel caso di specie del tutto assente l'individuazione della quota, con conseguente indeterminatezza dell'oggetto.

Restano, viceversa, assorbiti, gli ulteriori profili di nullit indicati dall'attore, anche in virt del principio della ragione pi liquida.

3. Le domande di risoluzione per inadempimento e le ulteriori domande subordinate.

L'accoglimento della domanda di nullit comporta l'assorbimento della domanda subordinata di risoluzione formulata dallo stesso attore e il rigetto di quella riconvenzionale di risoluzione proposta dalla convenuta, giacch entrambe presuppongono sul piano astratto ed ontologico e dunque sul piano della possibilit giuridica un contratto ab origine valido ed efficace.

La domanda di risoluzione, infatti, pur mirando a privare di effetti, con efficacia c.d. retroattiva, il contratto, presuppone pur sempre che quel contratto, prima della declaratoria giudiziale, fosse

pienamente valido ed efficace tra le parti. Laddove, viceversa, come nel caso di specie, il contratto sia colpito dalla sanzione della nullità, avente come noto carattere retroattivo, non vi è spazio per l'azione di risoluzione.

Anche le ulteriori domande articolate dalle parti (ad eccezione di quanto indicato al sub. 4) restano assorbite dalla pronuncia di nullità: si ha riguardo, nello specifico, a quelle articolate dalla parte attrice soltanto in via subordinata (id est: azione di accertamento della responsabilità contrattuale e connesso risarcimento del danno; riduzione della penale e restituzione del prezzo corrisposto in eccesso) e a quelle formulate in riconvenzionale dalla convenuta in connessione con la pretesa risolutoria (domanda di riconoscimento degli importi versati a titolo di penale).

4. La domanda restitutiva.

Infine, deve essere accolta la domanda restitutiva formulata da parte attrice con riguardo agli importi versati a titolo di parziale adempimento al preliminare di vendita.

Risulta, infatti, documentata ex actis (cfr. doc. w, 3, 4 e 6 fascicolo attoreo e relativi pagamenti a mezzo assegno e bonifico bancario) l'avvenuta corresponsione, da parte attrice, in favore della convenuta, del complessivo importo di euro 32.282,84-

A tal riguardo, infatti, non può condividersi l'eccezione, sollevata dalla convenuta e posta alla base della formulata domanda riconvenzionale di risoluzione, secondo cui parte di detti pagamenti non sarebbe avvenuta, in quanto i bonifici sarebbero stati effettuati presso un diverso conto corrente rispetto a quello indicato dalla creditrice con la mail del 6.5.2016.

Ed infatti, l'attrice ha dedotto la riferibilità alla convenuta delle vecchie coordinate bancarie presso le quali ha continuato ad effettuare i bonifici successivamente alla ricezione della mail predetta e, soprattutto, ha comprovato il pervenimento a buon fine delle operazioni bancarie (cfr. doc. 9), con l'avvenuto trasferimento dei fondi. La controparte, viceversa, non ha dimostrato circostanze contrarie volte ad escludere di aver de facto ricevuto le somme medesime, quali ad esempio l'avvenuta chiusura del conto e/o intestazione dello stesso ad altro soggetto giuridico.

Ne deriva, dunque, in ossequio alla declaratoria di inefficacia retroattiva riconnessa alla pronuncia di nullità, la fondatezza della domanda restitutiva, trattandosi di attribuzioni patrimoniali divenute indebite in quanto prive di titolo giustificativo (cfr. gli artt. 2033 e ss cod. civ.).

Sulle somme predette sono dovuti gli interessi legali, tuttavia non decorrenti dalla corresponsione delle somme ma dal momento della domanda, dovendo presumersi il possesso in buona fede da parte dell'accipiens e in assenza di prova contraria (cfr., di recente, Cass. Civ., sez. I, 07/05/2024, n. 12362).

5. L'eccezione di compensazione.

Non può esser accolta, infine, l'eccezione di compensazione (c.d. impropria) formulata dalla convenuta, la quale ha invocato il riconoscimento del proprio credito nei confronti dell'attore in relazione al costo dei soggiorni usufruiti dallo stesso e dalla sua famiglia per le settimane n. 32 e 33 di ogni anno e per gli anni dal 2013 al 2016.

Trattasi, infatti, pur sempre di una pretesa che, come formulata, presuppone la validità del rapporto contrattuale che, nella prospettiva sostenuta dalla convenuta, avrebbe consentito all'attore, mediante apposita clausola, di godere di altro bene in attesa della realizzazione di quello pattuito sicché esclusa la validità del rapporto, viene meno la possibilità di opporre in compensazione (o di invocare in via riconvenzionale) pretese fondate sul medesimo titolo.

Discorso diverso atterrebbe all'eventuale indennità da occupazione sine titolo, sulla scorta delle norme che disciplinano l'ingiustificato arricchimento (che, invero, è parametrato alla minor somma tra impoverimento e arricchimento e non corrisponde al corrispettivo contrattuale) cui la convenuta potrebbe aver diritto in ragione dell'occupazione dell'immobile da parte attorea priva di giustificazione causale, pure emersa nel corso dell'istruttoria del processo ma che non è stata formalmente richiesta, con conseguente impossibilità, per il Giudice, di pronunciarsi in tal senso, stante il principio di corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato (art. 112 c.p.c.) e la diversità di petitum e causa petendi tra l'azione contrattuale e quella da indebito arricchimento (cfr. Cass. n. 25044/2018). Resta inteso che tale elemento potrà se del caso esser oggetto di una valutazione stragiudiziale e transattiva tra le parti, anche al fine di evitare un futuro giudizio avente ad oggetto la determinazione di tale indennità.

6. Le spese di lite.

Le spese giudiziali seguono la sostanziale soccombenza della convenuta e sono liquidate come in dispositivo, avvalendosi dei parametri indicati nel D.M. n. 55/2014 (come modificato dal D.M. 147/22), in relazione alla tabella relativa ai giudizi di cognizione innanzi al Tribunale e allo scaglione individuato in base al valore del procedimento (scaglione da euro 26.001,00 ad euro 52.000,00), con applicazione dei valori medi indicati nell'allegata tabella per tutte le fasi, in ragione dell'attività difensiva prestata, dell'istruttoria svolta e dell'esito della lite.

P.Q.M.

Il Tribunale di Trani, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da Lu. De Le., nella causa civile di primo grado iscritta al R.G.A.C. al n. 2599/2018, così provvede:

1. Accoglie la domanda attorea, per le ragioni di cui in parte motiva e per l'effetto, dichiara la nullità del contratto preliminare stipulato tra le parti in data 15.3.2013 e condanna la convenuta Vento S.r.l. alla restituzione in favore dell'attore, a titolo di ripetizione dell'indebito, dell'importo pari ad euro 32.282,84, oltre interessi legali dalla domanda al soddisfo;
2. Dichiara assorbite le domanda formulate dall'attore in via subordinata;
3. Rigetta le domande riconvenzionali articolate dalla convenuta, per le ragioni indicate in motivazione.
4. Condanna la convenuta a rimborsare all'attore le spese di lite, che liquida in euro 545,00 per esborsi e in euro 7.500,00 per compenso al difensore, oltre r.f.s.g. iva e cpa ove dovuti come per legge.

Sentenza esecutiva come per legge.

Così deciso in Trani, il 16 luglio 2024.

DEPOSITATA IN SEGRETERIA IL 16 LUG. 2024.

Campi meta

Massima : *Il contratto di cessione di c.d. 'multiproprietà' si sostanzia nell'alienazione a titolo oneroso del diritto di godere ed utilizzare uno o più immobili per un tempo determinato; tale fattispecie è regolata dagli artt. 69 e seg. del codice del consumo ed in particolare l'art. 72, rubricato "requisiti", dispone che tale contratto debba essere redatto per iscritto, a pena di nullità e debba indicare specificamente l'identità, il luogo di residenza delle parti, la data ed il luogo di conclusione del contratto. Al contempo - e in via generale - l'art. 1346 c.c. prescrive che l'oggetto del contratto debba essere determinato o determinabile, a pena di nullità. Dal connubio di tali disposizioni emerge che va dichiarato nullo il contratto di cessione di multiproprietà ove non risulta indicato il bene promesso in vendita, nonché l'esatta ubicazione dello stesso.*

Supporto Alla Lettura :

IL CONTRATTO

L'art. 1321 c.c. definisce il contratto come accordo di due o più parti per costituire, regolare o estinguere tra loro un rapporto giuridico patrimoniale. Le parti possono determinare liberamente il contenuto del contratto, nel rispetto dei limiti imposti dalla legge (art. 1322 c.c.). Il contratto è un **negozio giuridico** ed è costituito da elementi **essenziali** ed **accessori**. Gli **elementi essenziali** sono quelli che non possono mancare all'interno del contratto a pena di **invalidità** ed **inefficacia**. I requisiti essenziali del contratto, a norma dell'art. 1325 c.c., sono:

- **accordo:** incontro delle manifestazioni di volontà dei contraenti;
- la **causa:** la funzione economico sociale del contratto;
- **oggetto:** la cosa o del comportamento oggetto dello scambio, della promessa o del conferimento dell'una all'altra parte. Deve essere **possibile, lecito, determinato o determinabile**;
- la **forma:** quando è prescritta dalla legge a pena di nullità (c.d. **forma ad substantiam**);

Gli **elementi accessori** sono invece meramente eventuali, quindi le parti sono libere di inserirli o meno, in forza dell'autonomia contrattuale loro riconosciuta, senza che ciò pregiudichi la validità del contratto. I più comuni sono:

- la **condizione:** evento futuro e incerto cui le parti subordinano l'inizio (condizione sospensiva) o la cessazione (condizione risolutiva) degli effetti del contratto;
- il **termine:** evento futuro e certo cui le parti subordinano l'inizio (termine iniziale) o la cessazione (termine finale) di efficacia del contratto;
- il **modo** (o onere): un **peso** imposto al destinatario dell'atto gratuito, allo scopo di limitarne gli effetti;