



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI CATANIA
PRIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale di Catania, nella persona del G.O.T. dott.ssa Giovanna Calvino, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. **16329 / 2015** promossa da

_____ , c.f.

_____ rappresentato e difeso dall'avv.

Maurizio Mariani e dall'avv. Carmelo Cali, elettivamente domiciliato in Catania,
Viale Libertà n. 221

attore

contro

_____ rappresentata e difesa dall'avv.

_____ elettivamente domiciliata in Catania, via _____

n.

convenuta

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato, _____ conveniva innanzi al Tribunale di Catania la _____, assumendo che con contratto del 17/10/2012 aveva ceduto ad altra società un appartamento in multiproprietà, sito in Egitto, oltre ad avere versato l'importo di € 8.000,00 alla convenuta, in cambio di una multiproprietà sita in Calabria, Complesso Residence _____

Una volta recatosi sul posto in vacanza, l'attore constatava che l'immobile non corrispondeva affatto alla descrizione contenuta nella *brossure* informativa, che lo aveva indotto ad accettare lo scambio con la multiproprietà in Egitto, che aveva standard qualitativi superiori. L'attore aggiungeva che, in seguito alle sue lamentele, gli veniva offerto di concludere la vacanza in altro



residence che incontrava il suo apprezzamento, ragione per cui chiedeva alla società convenuta di effettuare un cambio con un appartamento in tale residence. Tale proposta, tuttavia, non veniva accettata dalla società. Chiedeva pertanto al Tribunale di dichiarare che tra lui e la società convenuta non esisteva alcun contratto, nè preliminare nè definitivo, avente ad oggetto l'acquisto della multiproprietà del Complesso Residenziale _____, in subordine, che se lo stesso contratto fosse stato considerato stipulato, dichiararne la nullità, l'annullamento o la risoluzione per inadempimento, oltre alla condanna della convenuta al risarcimento dei danni.

Si costituiva la _____, eccependo che le informazioni fornite al _____ prima dello scambio erano state "ampie e veritiere", aggiungendo che se ancora non si era addivenuti alla stipula del definitivo la responsabilità era del _____, al quale era stata anche proposta un'alternativa presso il Resort _____, sito nel Salento, da lui non accettata. Sosteneva, inoltre, che l'atto di cessione di multiproprietà costituisse un vero e proprio atto preliminare che obbligava le parti a stipulare il contratto definitivo e che comunque la multiproprietà in Egitto era ancora sotto la disponibilità dell'attore. Chiedeva pertanto il rigetto della domanda dell'attore.

All'udienza del 22/11/2018 le parti precisavano le conclusioni, come da verbali, e la causa veniva posta in decisione con assegnazione dei termini di legge.

Nel corso del giudizio è emerso che l'appartamento *de quo* non è "sul mare, ma è dislocato in una parte del complesso molto distante dal mare (e dalla piscina), e, per di più, malservito perché per raggiungere la spiaggia si devono percorrere quasi 3 Km attraversando sottopassaggi della strada statale e della ferrovia". Tali circostanze, dedotte dall'attore, non sono state contestate dalla società convenuta, ragione per cui esse vanno considerate come ammesse, ai sensi dell'art. 115 c.p.c.

Ebbene, nella *brossure* informativa che conteneva le informazioni fornite al _____ che lo hanno indotto a scegliere la multiproprietà, allegata agli atti, il Residence _____ veniva descritto come "un complesso



*turistico...costituito da 240 appartamenti...posti tutti di fronte ad una grande piscina ...in posizione incantevole sopra il mare" e che gli appartamenti erano dotati di " ampi balconi o giardini tutti con vista mare o monti" tutti "rifiniti con cura". Nel *depliant*, inoltre, si faceva riferimento ad una "splendida spiaggia privata antistante al prato verde dei giardini che risalta sullo sfondo azzurro del mare. La spiaggia è attrezzata con ombrelloni e sdraio"*

La descrizione contenuta nel *depliant* informativo lascia sicuramente intendere al consumatore che si tratta di un complesso residenziale costruito sul mare. Tuttavia, come sopra già evidenziato, è emerso che l'appartamento si trova a circa 3 Km dal mare, che si può raggiungere percorrendo alcuni sottopassaggi della strada stradale e della ferrovia.

Occorre richiamare la disciplina sulla multiproprietà, contenuta nell'art. 71 codice del consumo, che stabilisce:<< *In tempo utile prima che il consumatore sia vincolato da un contratto o da un'offerta, l'operatore fornisce al consumatore, in maniera chiara e comprensibile, informazioni accurate e sufficienti, secondo le seguenti modalità: a) nel caso di un contratto di multiproprietà, tramite il formulario informativo di cui all'allegato II- bis e le informazioni elencate nella parte 3 di detto formulario;*>>. Nell' Allegato II bis, in relazione all'art. 71, comma 1, Formulario Informativo Parte 3, è precisato che il consumatore ha diritto a ricevere informazioni specifiche sul bene, in particolare "Se il contratto riguarda un bene immobile specifico, la descrizione accurata e dettagliata di tale bene e della sua ubicazione"

Dunque, elemento essenziale nell'accordo che prevede il trasferimento di un immobile in multiproprietà, è il fornire al consumatore tutte le informazioni dettagliate, accurate e precise sul bene e sull'esatta ubicazione dello stesso.

Da quanto si evince dalla brochure informativa, in essa non era affatto contenuta la "*descrizione accurata e dettagliata del bene e della sua ubicazione*", atteso che nessun riferimento veniva fatto alla strada di circa 3 Km da percorrere per raggiungere la spiaggia, anzi, la descrizione della spiaggia privata contenuta nel *depliant*, senza alcun cenno alla sua distanza dal complesso, era un ulteriore elemento che lasciava intendere che il *residence* fosse situato sul mare.



Il venditore, pertanto, non ha fornito la descrizione "*dettagliata e precisa*" del bene, così come imposto dalla legge.

In base a quanto dispone l'art. 20 Codice Consumo "*Le pratiche commerciali scorrette sono vietate*". L'art. 21 Codice del Consumo aggiunge che tra le pratiche commerciali scorrette rientrano le pratiche ingannevoli". È considerata ingannevole una pratica commerciale che contiene informazioni non rispondenti al vero o, seppure di fatto corretta, in qualsiasi modo, anche nella sua presentazione complessiva, induce o è idonea ad indurre in errore il consumatore medio riguardo ad uno o più dei seguenti elementi e, in ogni caso, lo induce o è idonea a indurlo ad assumere una decisione di natura commerciale che non avrebbe altrimenti preso" Tra le tante ipotesi previste, tale errore deve cadere sulle "*caratteristiche principali del prodotto*". L'art. 19 codice consumo stabilisce infine che la disciplina presente negli artt. 20 e ss. non pregiudica l'applicazione delle disposizioni normative in materia contrattuale, in particolare delle norme sulla formazione, validità od efficacia del contratto.

Partendo da tale premessa è evidente che le informazioni contenute nella *brossure* informativa hanno indotto il in errore, atteso che egli ha sottoscritto il contratto di cessione del 17/10/2012 nella convinzione di acquistare una multiproprietà a pochi passi dal mare, essendo stata taciuta la circostanza che per raggiungere la spiaggia privata del *residence* occorre percorrere una sottopassaggio di circa 3 Km.

La descrizione così come contenuta nelle informazioni fornite all'attore, priva di fondamentali e decisivi dettagli, ha indotto l'attore a sottoscrivere il contratto con cui si impegnava ad acquistare la multiproprietà *de qua*.

Ai sensi dell'art. 1427 c.c. "*Il contraente, il cui consenso fu dato per errore, estorto con violenza o carpito con dolo, può chiedere l'annullamento del contratto*". L'art. 1428 stabilisce che : "*L'errore è causa di annullamento del contratto quando è essenziale ed è riconoscibile dall'altro contraente*". Inoltre, ai sensi dell'art. 1429 "*L'errore è essenziale: 1) quando cade sulla natura o sull'oggetto del contratto; 2) quando cade sull'identità dell'oggetto*



della prestazione ovvero sopra una qualità dello stesso che, secondo il comune apprezzamento o in relazione alle circostanze, deve ritenersi determinante del consenso; 3) quando cade sull'identità o sulle qualità della persona dell'altro contraente, sempre che l'una o le altre siano state determinanti del consenso; 4) quando, trattandosi di errore di diritto, è stato la ragione unica o principale del contratto". Infine, in base all'art. 1431 c.c. "L'errore si considera riconoscibile quando in relazione al contenuto, alle circostanze del contratto ovvero alla qualità dei contraenti, una persona di normale diligenza avrebbe potuto rilevarlo".

Nel caso che ci occupa, sono state proprio le informazioni fornite al consumatore che, nella loro "presentazione complessiva", lo hanno indotto in errore e ad impegnarsi, di conseguenza, con il contratto del 17/10/2012.

Si tratta di un errore essenziale, perchè riguarda l'oggetto del contratto, in particolare una qualità dello stesso, e riconoscibile, proprio perchè indotto dalla controparte, avendo questa taciuto su una decisiva circostanza che ha creato, nel consumatore , una diversa rappresentazione della realtà.

La domanda dell'attore viene pertanto accolta e il contratto del 17/10/2012 viene di conseguenza annullato, ai sensi dell'art. 1427 c.c.

Il ha diritto, pertanto, alla restituzione della somma di € 8.000,00, versata in virtù del contratto annullato, e al controvalore della multiproprietà dell'appartamento in Egitto. Contrariamente a quanto affermato dalla società convenuta, secondo la quale l'appartamento in multiproprietà in Egitto risulta essere ancora sotto la disponibilità dell'attore, è allegata agli atti nota della " s.r.l." del 8/01/2013 in cui viene confermato il passaggio di proprietà relativo a tale immobile.

Il valore dello stesso, determinato nell'allegato n. 4 e n. 5 del fascicolo di parte attrice (precedente preliminare di vendita della multiproprietà del " " stipulato nel 2005 tra l'attore e la società convenuta), corrisponde ad € 9.700,00.



Dunque la somma dovuta all'attore per il valore dell'appartamento in multiproprietà in Calabria ammonta ad € 17.700,00.

Va inoltre riconosciuta all'attore una somma a titolo di risarcimento del danno per i disagi subiti nel corso della vacanza nella struttura del giugno 2013 e per non avere potuto usufruire, fino ad oggi, della vacanza in multiproprietà. Tali danni vanno liquidati equitativamente in € 2.500,00.

All'attore spetta dunque la somma di € 20.200,00.

Le spese legali seguono il principio della soccombenza e vanno liquidate ai sensi del D.M. 55/2014.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) in accoglimento della domanda di _____ dichiara l'annullamento del contratto di cessione del 17/10/2012 stipulato tra l'attore e la convenuta;
- 2) condanna la _____, al pagamento in favore di _____, della somma di € 20.200,00, oltre rivalutazione monetaria e interessi moratori dalla data del contratto al soddisfo;
- 3) condanna parte convenuta al pagamento delle spese di giudizio che liquida in € 4.500,00, oltre IVA, CPA e spese forfettarie nella misura del 15%.

Catania 23/07/2019

Il Giudice Onorario
Dott.ssa Giovanna Calvino

