



Sent. 6811/2008
Rep. 5440/2008

N. 67711/05 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
IV Sezione Civile

Il Giudice Istruttore Dott. Laura Tragni, in funzione di Giudice Unico, ha pronunciato la seguente

s e n t e n z a

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato
promossa con atto di citazione notificato il 10/10/2005

da

██████████ ██████████ elettivamente domiciliato in
Lissone, Piazza Garibaldi n. 12 presso lo studio dell'Avv. Filippo Lo Surdo
che lo rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione

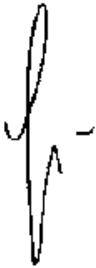
- ATTORE -

contro

██████████ ██████████ in
persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in
Milano, Via M. Macchi n. 42 presso lo studio dell'Avv. Stefano De Filippis
che la rappresenta e difende, unitamente all'Avv. Maria Beatrice
Mazzucato, per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTA -

All'udienza di precisazione delle conclusioni, i procuratori delle parti -come
sopra costituiti- concludevano come da fogli di seguito allegati.



Svolgimento del processo.

Con atto di citazione ritualmente notificato il signor [redacted] conveniva in giudizio innanzi a questo Tribunale la società [redacted] per sentir accertare e dichiarare la nullità e/o l'annullamento del contratto n. 256 stipulato il 15/11/2004 avente ad oggetto l'acquisto da parte dell'attore di un Certificato di associazione che attribuiva al suo titolare il diritto di godere ed utilizzare un appartamento bilocale nel complesso residenziale [redacted] ([redacted])

Affermava l'attore che, in spregio a quanto espressamente previsto nel contratto (clausola 2.2 doc. 2) e sanzionato a pena di nullità dal punto 4 dell'allegato al contratto medesimo (doc. 6), la società convenuta aveva inviato il titolo di associazione oltre il termine di 90 gg. dalla sottoscrizione del contratto fissato per il caso in cui l'acquirente, come di fatto accaduto, si fosse avvalso di una società finanziaria.

Poichè il certificato emesso il 17/2/2005 era stato spedito solo in data 22/2/05, il [redacted] chiedeva la restituzione delle somme spettantegli pari all'importo del finanziamento stipulato, agli interessi legali e alla penalità del 20% del valore del Certificato come contrattualmente previsto.

Si costituiva in giudizio la [redacted] contestando le domande *ex adverso* proposte giacchè in base all'art. 2.2 delle condizioni generali del contratto la società doveva provvedere alla trasmissione all'acquirente del certificato entro 120 giorni dall'avvenuto pagamento.

Poichè la liquidazione della pratica da parte della finanziaria [redacted] e l'incasso dell'assegno consegnato dall'attore erano avvenuti tra la fine di novembre ed i primi di dicembre del 2004, l'invio del certificato di associazione era avvenuto nel pieno rispetto dei termini contrattuali.

Chiedeva pertanto il rigetto della domanda attorea stante l'esatto adempimento della convenuta.

All'udienza fissata ex art. 183 c.p.c. il Giudice, dato atto dell'impossibilità di esperire il tentativo di conciliazione stante l'assenza di entrambe le parti, concedeva i termini per il deposito di memorie ex artt. 183 V comma e 184 c.p.c. ed all'esito, ritenuto di rimettere le questioni istruttorie alla decisione finale unitamente al merito della causa, fissava udienza di precisazione delle conclusioni.

Assegnati i termini per il deposito delle difese conclusionali, alla scadenza la causa è passata in decisione.

Motivi della decisione.

La domanda formulata dall'attore è fondata e va pertanto accolta.

L'art. 2.2 del contratto n. 256 sottoscritto tra le parti il 15/11/2004 —e concordemente dalle stesse indicato, rispetto a quello precedentemente sottoscritto il 13/11/2004, quale atto disciplinante i loro rapporti— prevedeva che "entro 120 gg. dall'avvenuto pagamento del corrispettivo di cessione, la [redacted] provvederà a trasmettere all'Acquirente il Certificato di Associazione oggetto del presente contratto debitamente intestato all'Acquirente. Qualora l'Acquirente si avvalga di Società Finanziaria, anche per parte del prezzo d'acquisto, la Società Venditrice si obbliga ad inviare il suddetto Certificato nel termine massimo di 90 gg. dalla sottoscrizione del presente contratto".

L'espressa dizione letterale non lascia spazio a dubbi interpretativi sul contenuto della clausola al pari della previsione di cui al punto 4 dell'allegato al medesimo contratto (doc. 6 fascicolo di parte attrice) in forza del quale "nel caso in cui non venisse consegnato tale titolo entro i termini stabiliti, renderà nullo il contratto stesso e verranno rimborsate le somme depositate, maggiorate degli interessi legali oltre ad una penalità pari al 20% del valore del Certificato all'intestatario o beneficiario".

Risulta documentalmente provato che il [redacted] non solo sottoscrisse contestualmente al contratto il prestito finalizzato di cui al documento di

sintesi dallo stesso prodotto sub 3 per un importo complessivo di € 19.764,00 rimborsabile in 60 rate mensili con decorrenza dal 30/12/2004 (come da conferma dell'avvenuto pagamento dell'importo finanziato inviata il 30/11/2004 dalla [redacted]), ma risulta altresì che il Certificato emesso il 17/2/2005 (doc. 8) venne inviato al [redacted] il 23/2/2005 (doc. 9), in violazione pertanto del termine contrattualmente assunto dalla società convenuta per la relativa consegna.

Ne consegue la dichiarazione di risoluzione del contratto dovendosi più correttamente riferire a tale istituto la terminologia ("nullo" e "nullità e/o annullamento") concordemente usata da entrambe le parti (dalla convenuta nella clausola 4 dell'allegato 15/11/04 dalla stessa sottoscritto e dall'attore nelle conclusioni dell'atto di citazione) per sanzionare l'inosservanza di tale termine.

Alla dichiarazione di risoluzione del contratto consegue la condanna della [redacted] al versamento alla controparte della somma pari all'importo del finanziamento sottoscritto dall'attore (€ 19.764,00), oltre agli interessi legali dalla data dei singoli versamenti al saldo effettivo nonché alla penalità pari al 20% del valore del Certificato.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno pertanto poste a carico della convenuta.

P. Q. M.

Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [redacted] contro [redacted] [redacted], disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione così provvede:

1) dichiara la risoluzione del contratto di compravendita di Certificato di associazione in *timeshare* n. 256 sottoscritto dalle parti il 15/11/2004 per mancato rispetto da parte della società convenuta del termine fissato per la consegna del Certificato e per l'effetto condanna quest'ultima, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, a versare all'attore la somma di €

19.764,00 pari al finanziamento dallo stesso contratto, oltre agli interessi legali dalla data dei singoli versamenti al saldo effettivo nonchè alla somma pari al 20% del valore del Certificato prevista a titolo di penalità;

2) condanna la società convenuta a rimborsare all'attore le spese di lite che si liquidano complessivamente in € 4.184,94 di cui € 206,94 per spese, € 1.178,00 per diritti ed € 2.800,00 per onorari oltre rimborso spese generali ed accessori di legge.

Così deciso in Milano, il 5/5/2008.



Il Giudice
Dott. Laura Tragni