SENTENZA DELLA CORTE (Prima Sezione)

15 aprile 2010*

Nel procedimento C-215/08,

avente ad oggetto la domanda di pronuncia pregiudiziale proposta alla Corte, ai sensi dell'art. 234 CE, dal Bundesgerichtshof (Germania) con decisione 5 maggio 2008, pervenuta in cancelleria il 22 maggio 2008, nella causa

E. Friz GmbH

contro

Carsten von der Heyden,

LA CORTE (Prima Sezione),

composta dal sig. A. Tizzano (relatore), presidente di sezione, facente funzione di presidente della Prima Sezione, dai sigg. E. Levits, A. Borg Barthet, M. Ilešič e J.-J. Kasel, giudici,

* Lingua processuale: il tedesco.

avvocato generale: sig.ra V. Trstenjak
cancelliere: sig. K. Malacek, amministratore

vista la fase scritta del procedimento e in seguito all'udienza del 18 giugno 2009,

considerate le osservazioni presentate:

— per il sig. von der Heyden, dall'avv. N. Gross, Rechtsanwalt;

— per il governo tedesco, dal sig. M. Lumma nonché dalle sig.re J. Kemper e S. Unzeitig, in qualità di agenti;

— per la Commissione delle Comunità europee, dai sigg. W. Wils e H. Krämer, in qualità di agenti,

sentite le conclusioni dell'avvocato generale, presentate all'udienza dell'8 settembre 2009,

ha pronunciato la seguente

Sentenza

1 La domanda di pronuncia pregiudiziale verte sull'interpretazione degli artt. 1, n. 1, e 5, n. 2, della direttiva del Consiglio 20 dicembre 1985, 85/577/CEE, per la tutela dei consumatori in caso di contratti negoziati fuori dei locali commerciali (GU L 372, pag. 31; in prosieguo: la «direttiva»).

2 Tale domanda è stata presentata nell'ambito di una controversia tra la società E. Friz GmbH (in prosieguo: la «Friz») e il sig. von der Heyden in seguito alla revoca da parte di quest'ultimo della sua adesione ad un fondo immobiliare chiuso amministrato dalla Friz.

Contesto normativo

La normativa dell'Unione

3 Il quarto e il quinto «considerando» della direttiva così recitano:

«considerando che la caratteristica dei contratti conclusi fuori dai locali commerciali del commerciante è che, di regola, il commerciante prende l'iniziativa delle trattative, il consumatore è impreparato di fronte a queste trattative e si trova preso di sorpresa;

che il consumatore non ha spesso la possibilità di confrontare la qualità e il prezzo che gli vengono proposti con altre offerte; (...)

considerando che è opportuno accordare al consumatore il diritto di rescissione da esercitarsi entro un termine non inferiore a sette giorni, per permettergli di valutare gli obblighi che derivano dal contratto».

4 L'art. 1, n. 1, della direttiva così dispone:

«La presente direttiva si applica ai contratti stipulati tra un commerciante che fornisce beni o servizi e un consumatore:

(...)

— durante una visita del commerciante:

i) al domicilio del consumatore o a quello di un altro consumatore;

(...)

qualora la visita non abbia luogo su espressa richiesta del consumatore».

5 L'art. 2 della direttiva prevede quanto segue:

«Ai fini della presente direttiva si intende per:

(...)

— "commerciante", la persona fisica o giuridica che, nel concludere la transazione in questione, agisce nell'ambito della propria attività commerciale o professionale, o la persona che agisce a nome o per conto di un commerciante».

6 Ai sensi dell'art. 3, n. 2, della direttiva vale quanto segue:

«La presente direttiva non si applica:

a) ai contratti per la costruzione, vendita e locazione di beni immobili e ai contratti relativi ad altri diritti concernenti beni immobili.

Rientrano nel campo di applicazione della presente direttiva i contratti relativi alla fornitura di merci e alla loro incorporazione in beni immobili o i contratti relativi alla riparazione di beni immobili;

(...)».

7 L'art. 4 della stessa direttiva ha il seguente tenore:

«Il commerciante deve informare per iscritto il consumatore, nel caso di transazioni contemplate all'articolo 1, del suo diritto di rescindere il contratto entro i termini di cui all'articolo 5, nonché del nome e indirizzo della persona nei cui riguardi può essere esercitato tale diritto.

Detta informazione deve recare una data e menzionare gli elementi che permettono d'individuare il contratto. Essa è consegnata al consumatore:

a) al momento della stipulazione del contratto nel caso dell'articolo 1, paragrafo 1;

(...)

Gli Stati membri fanno sì che la loro legislazione nazionale preveda misure appropriate per la tutela dei consumatori qualora non venga fornita l'informazione di cui al presente articolo».

8 L'art. 5 della direttiva così dispone:

«1. Il consumatore ha il diritto di rescindere il proprio impegno indirizzando una comunicazione entro un termine di almeno 7 giorni dal momento in cui ha ricevuto l'informazione di cui all'articolo 4, e secondo le modalità e condizioni prescritte dalla legislazione nazionale. Per l'osservanza del termine è sufficiente che la comunicazione sia inviata prima della scadenza del termine stesso.

2. Con l'invio della comunicazione il consumatore è liberato da tutte le obbligazioni derivanti dal contratto rescisso».

9 L'art. 7 della direttiva così recita:

«Qualora il consumatore eserciti il proprio diritto di rescissione, gli effetti giuridici del recesso sono disciplinati a norma della legislazione nazionale, in particolare per quanto riguarda il rimborso dei pagamenti relativi a beni o a prestazioni di servizi, nonché la restituzione di merci ricevute».

La normativa nazionale

10 La direttiva è stata trasposta nell'ordinamento tedesco tramite la legge sul recesso dai contratti negoziati fuori dai locali commerciali e transazioni analoghe (Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften) del 16 gennaio 1986 (BGBl. I 1986, pag. 122).

11 Nella versione di tale legge vigente al tempo dei fatti di cui alla causa principale (in prosieguo: lo «HWiG»), l'art. 1, n. 1, dello HWiG prevedeva quanto segue:

«Qualora il cliente sia stato indotto ad effettuare una dichiarazione di volontà ai fini della conclusione di un contratto avente ad oggetto una prestazione a titolo oneroso:

1. a seguito di trattative orali svoltesi nel suo luogo di lavoro o nell'ambito del suo domicilio privato,

(...)

la detta dichiarazione di volontà ha effetto solo se il cliente non l'ha revocata per iscritto entro una settimana».

12 L'art. 3, n. 1, dello HWiG dispone quanto segue:

«In caso di recesso, ciascuna delle parti è tenuta a restituire all'altra la prestazione ricevuta. Il recesso non è escluso a causa del deterioramento o della perdita dell'oggetto o dell'impossibilità di altro genere di restituire l'oggetto ricevuto. Il cliente, laddove sia responsabile del deterioramento, della perdita o dell'impossibilità di altro genere, è tenuto a versare la differenza di valore o il valore dell'oggetto all'altra parte del contratto».

Causa principale e questioni pregiudiziali

13 In data 23 luglio 1991, a seguito di una visita a domicilio di un rappresentante della Roland Steuerberatungs GmbH (in prosieguo: la «società Roland»), il sig. von der Heyden ha aderito ad un fondo immobiliare chiuso in qualità di investitore socio in cambio di un conferimento in capitale di importo pari a DEM 384 044. Tale fondo, costituito in forma di società di persone di diritto civile e composto di 46 soci, aveva come fine il ripristino, l'ammodernamento e l'amministrazione di un terreno situato a Berlino. Al momento dell'adesione di cui trattasi il fondo era amministrato dalla società Roland.

14 In data 6 agosto 2002, il sig. von der Heyden metteva fine, senza preavviso, alla sua partecipazione alla detta società di diritto civile e revocava la sua adesione a quest'ultima ai sensi dell'art. 3 dello HWiG.

15 La Friz, nella sua veste di amministratore del detto fondo immobiliare, chiedeva al sig. von der Heyden il pagamento di un importo pari ad EUR 16 319 a titolo di saldo di liquidazione negativo corrispondente alla differenza tra il valore del conferimento iniziale versato da quest'ultimo al momento della sua adesione a tale società e la sua quota delle perdite subite da quest'ultima fino al momento della revoca di tale adesione.

16 Mentre il giudice di primo grado aveva accolto tale domanda, il giudice di appello, su impugnazione del sig. von der Heyden, l'ha successivamente respinta. Il giudice d'appello ha affermato che l'esercizio del diritto di recesso conferito ad un socio non poteva comportare alcun obbligo di pagamento a carico di quest'ultimo a favore della società di cui trattasi. Infatti, una simile prescrizione costituirebbe una violazione delle disposizioni della direttiva in forza delle quali, in seguito all'esercizio da parte del consumatore del suo diritto di recesso, quest'ultimo non può più avere obblighi basati sul contratto rescisso e le prestazioni ricevute devono essergli restituite.

17 La Friz ha quindi impugnato tale pronuncia con ricorso in cassazione («Revision») dinanzi al Bundesgerichtshof. Nella sua decisione di rinvio, quest'ultimo giudice afferma che, secondo la giurisprudenza nazionale, nel caso di revoca dell'adesione ad un fondo immobiliare da parte di un socio che ha aderito alla società a seguito di una visita a domicilio, la revoca non ha l'effetto di liberare interamente il consumatore da tutti i suoi obblighi contrattuali (effetti ex tunc), bensì comporta che egli sia vincolato agli obblighi sottoscritti fino alla dichiarazione di recesso (effetti ex nunc).

18 Orbene, secondo tale giurisprudenza, l'esercizio del diritto di recesso da parte di un consumatore non determinerebbe «il ripristino dello status quo ante» come prescriverebbe, per contro, l'art. 5, n. 2, della direttiva così come interpretato dalla Corte (v., in particolare, sentenza 25 ottobre 2005, causa C-350/03, Schulte, Racc. pag. I-9215, punti 88 e 92).

19 Alla luce di quanto sopra, il Bundesgerichtshof, ritenendo che la soluzione della controversia di cui è stato investito dipenda dall'interpretazione degli artt. 1, n. 1, e 5, n. 2, della direttiva, ha deciso di sospendere il procedimento e di sottoporre alla Corte le seguenti questioni pregiudiziali:

«1) Se l'art. 1, n. 1, (…) della direttiva (…) debba essere interpretato nel senso che nella sua sfera di applicazione ricade l'adesione di un consumatore ad una società di persone, ad una società commerciale di persone, ad un'associazione o ad una

cooperativa, qualora lo scopo dell'adesione non consista in via prioritaria nel divenire socio della società, dell'associazione o della cooperativa, bensì — come spesso avviene soprattutto nel caso di partecipazione ad un fondo immobiliare chiuso — la partecipazione quale membro all'entità associativa rappresenti solo un modo diverso per investire capitali o per conseguire prestazioni che costituiscono tipicamente l'oggetto di contratti sinallagmatici.

2) Se l'art. 5, n. 2, della direttiva (…) debba essere interpretato nel senso che esso osta ad un effetto giuridico (di creazione giurisprudenziale) stabilito a livello nazionale ai sensi dell'art. 7 di tale direttiva, in forza del quale un'adesione siffatta prestata da un consumatore a seguito di una vendita a domicilio non richiesta comporta, in caso di revoca dell'adesione, l'acquisto, da parte del consumatore che recede, di un diritto nei confronti della società, dell'associazione o della cooperativa al saldo di liquidazione del controvalore che gli spetta, calcolato alla data di perfezionamento dell'efficacia del recesso, ossia il consumatore riceve un importo corrispondente al valore della sua quota di partecipazione al momento dello scioglimento del rapporto, con la (possibile) conseguenza che egli, a causa delle vicende economiche della società, dell'associazione o della cooperativa, ottenga la restituzione di un importo inferiore al valore del suo conferimento ovvero, oltre a subire la perdita del conferimento effettuato, si trovi addirittura esposto, nei confronti delle entità associative suddette, ad obblighi di pagamento ulteriori, in quanto il saldo di liquidazione della sua quota presenta valore negativo».

Sulle questioni pregiudiziali

Osservazioni preliminari

20 Occorre anzitutto rilevare, come hanno fatto il sig. von der Heyden e il governo tedesco, che, benché la causa principale riguardi l'ipotesi dell'adesione di un consumatore ad un fondo immobiliare chiuso costituito in forma di società di persone, le questioni sollevate dal giudice del rinvio riguardano anche altri tipi di società nonché

altre forme di associazione, quali le società commerciali di persone, le associazioni e le cooperative.

21 Si deve ricordare al riguardo che, sebbene, tenuto conto della ripartizione delle competenze nel contesto del procedimento pregiudiziale, spetti esclusivamente al giudice nazionale definire l'oggetto delle questioni che egli intende sottoporre alla Corte, quest'ultima ha dichiarato che, in ipotesi eccezionali, le spetta esaminare le condizioni in cui è adita dal giudice nazionale al fine di verificare la propria competenza.

22 Ciò vale, in particolare, qualora appaia in modo manifesto che l'interpretazione del diritto dell'Unione chiesta dal giudice nazionale non ha alcuna relazione con l'effettività o con l'oggetto della causa principale o anche qualora il problema sottoposto alla Corte sia di natura ipotetica (v., in tal senso, sentenze 15 dicembre 1995, causa C-415/93, Bosman, Racc. pag. I-4921, punto 61; 15 giugno 2006, causa C-466/04, Acereda Herrera, Racc. pag. I-5341, punto 48, e 31 gennaio 2008, causa C-380/05, Centro Europa 7, Racc. pag. I-349, punto 53).

23 Nel caso di specie, va constatato che le questioni sollevate dal giudice del rinvio sono di natura ipotetica nella parte in cui esse considerano anche l'adesione di un consumatore ad una società commerciale di persone, ad un'associazione e ad una cooperativa.

24 La Corte è pertanto competente a statuire sulla presente domanda di pronuncia pregiudiziale unicamente nei limiti in cui essa verte sulla situazione che viene in questione nella causa principale, vale a dire l'adesione di un consumatore ad un fondo immobiliare chiuso costituito in forma di società di persone.

Sulla prima questione

25 Con la sua prima questione, il giudice del rinvio domanda, sostanzialmente, se la direttiva si applichi ad un contratto, come quello di cui trattasi nella causa principale, che riguarda l'adesione di un consumatore ad un fondo immobiliare chiuso, costituito in forma di società di persone, il quale istituisca una relazione contrattuale tra il consumatore e l'amministratore del detto fondo, nel caso in cui, secondo tale giudice, lo scopo di una tale adesione non è in via prioritaria quello di divenire membro della detta società, bensí si tratti di un modo per investire capitali.

26 Per risolvere tale questione, va ricordato che, in forza dell'art. 1, n. 1, secondo trattino, della direttiva, quest'ultima si applica in particolare ai contratti stipulati durante una visita del commerciante al domicilio del consumatore, qualora la visita non abbia luogo su espressa richiesta di quest'ultimo.

27 L'art. 2 della direttiva precisa che la nozione di «commerciante» ai sensi di quest'ultima riguarda la persona fisica o giuridica che agisce nell'ambito della propria attività commerciale o professionale, o la persona che agisce in nome o per conto di un commerciante.

28 Orbene, nella causa principale, risulta dagli atti di causa che la dichiarazione del sig. von der Heyden di adesione al fondo immobiliare di cui trattasi, amministrato al tempo della conclusione del contratto dalla società Roland nell'ambito della propria attività commerciale o professionale, è stata sottoscritta dal consumatore in parola al momento di una visita non richiesta al suo domicilio. Tale adesione è avvenuta in cambio di un conferimento in capitale di un importo pari a DEM 384 044, versato dal sig. von der Heyden su un conto bancario intitolato a detta società.

29 Dagli atti di causa risulta anche che tale visita è stata effettuata da un rappresentante della società Roland che agiva espressamente in veste di amministratore del fondo immobiliare e che percepiva da quest'ultimo una commissione per ogni contratto concluso con un nuovo socio.

30 Ciò considerato, va rilevato che l'adesione di un consumatore ad un fondo immobiliare chiuso costituito in forma di società di persone, in circostanze quali quelle descritte dal giudice del rinvio, rientra in una delle situazioni oggettive di cui all'art. 1 della direttiva e, pertanto, nell'ambito di applicazione di quest'ultima.

31 Tale conclusione non può essere rimessa in discussione dall'argomento del governo tedesco secondo il quale, stante che l'oggetto del fondo immobiliare consiste nel ripristino, nell'ammodernamento e nell'amministrazione di un terreno, la dichiarazione di adesione al detto fondo configurerebbe un contratto relativo ad «altri diritti concernenti beni immobili», ai sensi dell'art. 3, n. 2, lett. a), della direttiva, contratto che, perciò, non rientrerebbe nell'ambito di applicazione della direttiva.

32 A tal proposito occorre ricordare, in primo luogo, che per consolidata giurisprudenza le deroghe al diritto dell'Unione volte a tutelare i consumatori vanno interpretate restrittivamente (v., in particolare, sentenza 13 dicembre 2001, causa C-481/99, Heininger, Racc. pag. I-9945, punto 31).

33 Pertanto, è sufficiente rilevare che, alla luce delle informazioni contenute negli atti di causa, il contratto sottoscritto dal sig. von der Heyden non riguarda assolutamente un diritto relativo ad un bene immobile, vale a dire uno tra quelli oggetto della deroga di cui all'art. 3, n. 2, lett. a), della direttiva, ma unicamente l'adesione ad un fondo immobiliare, tramite l'acquisto di quote di una società di persone in cambio di un conferimento di capitale.

34 Alla luce di tali considerazioni la prima questione dev'essere risolta nel senso che la direttiva si applica ad un contratto, concluso in circostanze quali quelle della causa principale, che ha ad oggetto l'adesione di un consumatore ad un fondo immobiliare chiuso costituito in forma di società di persone qualora lo scopo di una tale adesione non sia in via prioritaria quello di divenire membro della società, bensì di investire capitali.

Sulla seconda questione

35 Con la sua seconda questione, il giudice del rinvio domanda, sostanzialmente, se l'art. 5, n. 2, della direttiva osti ad una norma nazionale di creazione giurisprudenziale in forza della quale in caso di revoca dell'adesione ad un fondo immobiliare chiuso costituito in forma di società di persone, prestata a seguito di una vendita a domicilio non richiesta, il consumatore può invocare nei confronti di tale società, sul saldo di liquidazione, un diritto calcolato in funzione del valore della sua partecipazione al momento del suo recesso e, pertanto, può ottenere eventualmente la restituzione di un importo inferiore al suo conferimento ovvero può essere tenuto a partecipare alle perdite del detto fondo.

36 Al fine di risolvere tale questione, va anzitutto rammentato che, da una parte, ai sensi dell'art. 5, n. 1, della direttiva, il consumatore ha il diritto di rescindere il proprio impegno inviandone comunicazione entro un termine di almeno sette giorni dal momento in cui il commerciante lo ha informato per iscritto dell'esistenza di un tale diritto nonché delle relative modalità e condizioni di esercizio.

37 Dall'altra parte, l'art. 5, n. 2, della direttiva prevede che la comunicazione da parte del consumatore del recesso dal proprio impegno lo libera da tutti gli obblighi derivanti dal contratto rescisso.

38 Ne consegue che, se il consumatore è stato regolarmente informato del suo diritto di recesso, egli può liberarsi dei propri obblighi contrattuali esercitando il suo diritto di recesso entro il termine previsto dall'art. 5, n. 1, della direttiva, conformemente alle modalità e condizioni prescritte dalla legislazione nazionale.

39 Per contro, come la Corte ha già dichiarato, qualora egli non abbia ricevuto tale informazione, il termine di almeno sette giorni non può cominciare a decorrere di modo che il consumatore può esercitare in qualsiasi momento il suo diritto di recesso ai sensi dell'art. 5, n. 1, della direttiva (v., in tal senso, sentenza Heinenger, cit., punto 45).

40 Nel caso di specie, va tuttavia rilevato che il giudice del rinvio ha sollevato la sua questione facendo riferimento proprio all'art. 5, n. 2, della direttiva e, quindi, al caso in cui la comunicazione del recesso sia stata fatta da parte del consumatore conformemente alle condizioni e alle modalità di cui al n. 1 del detto articolo.

41 Ciò premesso, il Bundesgerichtshof intende chiarire se una norma nazionale di creazione giurisprudenziale, come quella di cui alla causa principale, possa limitare gli effetti giuridici derivanti dall'esercizio del diritto di recesso previsto dall'art. 5, n. 1.

42 A tal riguardo occorre ricordare che, come prevede l'art. 7 della direttiva, gli effetti giuridici relativi all'esercizio del diritto di recesso da parte del consumatore sono disciplinati a norma della legislazione nazionale.

43 Dalla giurisprudenza risulta inoltre che, anche se le conseguenze di un siffatto eventuale recesso rientrano quindi nel diritto nazionale, gli Stati membri devono tuttavia esercitare la loro competenza in materia nel rispetto del diritto dell'Unione e, più

particolarmente, delle norme della direttiva interpretate alla luce del suo obiettivo e in modo tale da garantire che essa produca i propri effetti utili. Nella stessa prospettiva, i giudici nazionali cui sia stata sottoposta una controversia tra singoli devono interpretare, per quanto possibile, tutte le norme del diritto nazionale alla luce del testo e della finalità della direttiva per giungere ad una soluzione conforme all'obiettivo da essa perseguito (v. in particolare, in tal senso, sentenza Schulte, cit., punti 69, 71 e 102).

44 Tuttavia, come la Corte ha già avuto occasione di precisare, se è pur certo che la direttiva è diretta a tutelare i consumatori, ciò non implica che tale tutela sia assoluta. Infatti, risulta sia dalla struttura generale sia dal tenore letterale di varie disposizioni di tale direttiva che la detta tutela è soggetta a taluni limiti (v. sentenza 10 aprile 2008, causa C-412/06, Hamilton, Racc. pag. I-2383, punti 39 e 40).

45 Per quanto più specificatamente attiene alle conseguenze dell'esercizio del diritto di recesso, è vero che la Corte ha riconosciuto che la notifica del recesso comporta, sia per il consumatore sia per il commerciante, il ripristino dello status quo ante (v., in tal senso, sentenza Schulte, cit., punto 88). La direttiva non esclude tuttavia affatto che il consumatore possa avere, in talune specifiche fattispecie, obblighi verso il commerciante e sia tenuto, eventualmente, a sopportare talune conseguenze dell'esercizio del suo diritto di recesso (v., in tal senso, sentenza Schulte, cit., punto 93).

46 È alla luce di tali considerazioni che si deve verificare se la direttiva non osti ad una norma nazionale secondo la quale il consumatore che revoca la sua adesione ad un fondo immobiliare chiuso costituito in forma di società di persone vanta un diritto nei confronti di tale società calcolato in funzione del valore della sua partecipazione al momento del suo recesso da quest'ultima.

47 Orbene, questo risulta verificarsi quanto alla norma nazionale in questione nella causa principale.

48 Infatti, come ha rilevato il Bundesgerichtshof nella sua decisione di rinvio, tale norma è volta a garantire, conformemente ai principi generali del diritto civile, un equilibrio che soddisfi proprio un'equa ripartizione dei rischi tra le differenti parti interessate.

49 In particolare, da una parte, una norma siffatta offre al consumatore che revoca la sua adesione ad un fondo immobiliare chiuso costituito in forma di società di persone la possibilità di restituire la sua quota pur assumendosi una parte dei rischi inerenti a qualsiasi investimento di capitali del tipo di quello in questione nella causa principale. Dall'altra, essa consente anche ai consociati e/o a terzi creditori di non essere tenuti a sopportare, in circostanze come quelle della causa principale, le conseguenze finanziarie della revoca di tale adesione, che del resto si è prodotta in seguito alla firma di un contratto del quale questi ultimi non erano parti.

50 Alla luce delle considerazioni che precedono, occorre quindi risolvere la seconda questione nel senso che l'art. 5, n. 2, della direttiva non osta, in circostanze quali quelle della causa principale, ad una norma nazionale in forza della quale, in caso di revoca dell'adesione ad un fondo immobiliare chiuso costituito in forma di società di persone, prestata a seguito di una vendita a domicilio non richiesta, il consumatore può invocare nei confronti di tale società, sul saldo di liquidazione, un diritto calcolato in funzione del valore della sua partecipazione al momento del suo recesso da tale fondo e, pertanto, può ottenere eventualmente la restituzione di un importo inferiore al suo conferimento ovvero può essere tenuto a partecipare alle perdite del detto fondo.

Sulle spese

51 Nei confronti delle parti nella causa principale il presente procedimento costituisce un incidente sollevato dinanzi al giudice nazionale, cui spetta quindi statuire sulle spese. Le spese sostenute da altri soggetti per presentare osservazioni alla Corte non possono dar luogo a rifusione.

Per questi motivi, la Corte (Prima Sezione) dichiara:

1) **La direttiva del Consiglio 20 dicembre 1985, 85/577/CEE, per la tutela dei consumatori in caso di contratti negoziati fuori dei locali commerciali, si applica ad un contratto, concluso in circostanze quali quelle della causa principale, che ha ad oggetto l'adesione di un consumatore ad un fondo immobiliare chiuso costituito in forma di società di persone qualora lo scopo di una tale adesione non sia in via prioritaria quello di divenire membro della società, bensì di investire capitali.**

2) **L'art. 5, n. 2, della direttiva 85/577 non osta, in circostanze quali quelle della causa principale, ad una norma nazionale in forza della quale, in caso di revoca dell'adesione ad un fondo immobiliare chiuso costituito in forma di società di persone, prestata a seguito di una vendita a domicilio non richiesta, il consumatore può invocare nei confronti di tale società, sul saldo di liquidazione, un diritto calcolato in funzione del valore della sua partecipazione al momento del suo recesso da tale fondo e, pertanto, può ottenere eventualmente la restituzione di un importo inferiore al suo conferimento ovvero può essere tenuto a partecipare alle perdite del detto fondo.**

Firme