

# **BGer 4C.444/1999 vom 31. Januar 2000**

Bundesgericht, 2000-01-31, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4C.444\\_1999](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.444_1999)

FR: TF 4C.444/1999 du 31 janvier 2000

IT: TF 4C.444/1999 del 31 gennaio 2000

## **Regeste**

Diritto contrattuale

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Sulla scorta di una sentenza pretorile passata in giudicato, il 30 settembre 1997 la FB Costruzioni S.A. ha fatto notificare ad Augusto Tunesi un precetto esecutivo volto all'incasso di fr. 38'488.50, oltre interessi. L'esecuzione è proseguita sino alla comunicazione della domanda di realizzazione del 24 febbraio 1999. Il 5 marzo 1999 l'escusso, in applicazione dell' art. 85a LEF , ha domandato al Pretore della Giurisdizione di Locarno-Campagna l'accertamento dell'inesistenza del debito di fr. 41'938.50, a suo dire estinto per compensazione. La domanda è stata respinta il 23 agosto seguente, non essendo realizzate, a mente del giudice, le condizioni per ammettere il credito posto in compensazione. Di diverso avviso la II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino, adita dal soccombente, che il 25 ottobre 1999 ha riformato il giudizio di primo grado, accogliendo la petizione. Contro questa decisione la FB Costruzioni S.A. è insorta al Tribunale federale con un ricorso per riforma del 29 novembre 1999. Prevalendosi della violazione del diritto federale, e in particolare degli art. 1 e 18 CO , essa postula la modifica della pronunzia cantonale nel senso di respingere l'appello e, di conseguenza, confermare la decisione pretorile. Con risposta del 20 gennaio 2000 Augusto Tunesi ha proposto l'integrale reiezione del gravame.

### **E. 2**

La controversia verte, in sostanza, sull'esistenza e l'esigibilità del credito che Augusto Tunesi pone in compensazione all'importo oggetto dell'esecuzione. La pretesa trae origine dal contratto di compravendita immobiliare concluso il 24 giugno 1994 da lui e Dario Gamboni - nel frattempo deceduto - quali venditori, con la FB Costruzioni S.A., quale acquirente. Contestualmente alla sottoscrizione dell'atto la società ha infatti assunto l'obbligo di corrispondere gli interessi ipotecari, che però, sino al giugno 1998, sono stati pagati dall'attore, per un ammontare complessivo di fr. 104'064.40. La convenuta nega tuttavia di dover sopportare le conseguenze della mancata assunzione del debito ipotecario, richiamandosi in particolare alla clausola 1§ del contratto, che recita: "Il compratore dichiara in particolare di essere a conoscenza che dal profilo pianificatorio il mappale non può essere ancora considerato edificabile. Qualora entro il 31 dicembre 1996 il fondo non fosse stato ancora dichiarato definitivamente edificabile, i venditori s'impegnano a ricomprare la quota di proprietà in oggetto, rifondendo altresì alla compratrice tutti i costi (interessi ipotecari, costi notarili ecc.) sino allora sostenuti." Orbene, il Pretore ha ritenuto che la nozione di «definitivamente edificabile» includesse non solo l'evasione da parte del Tribunale della pianificazione del territorio dei ricorsi allora pendenti contro il

piano regolatore del comune in cui si trovava il fondo, avvenuta il 29 novembre 1994, bensì anche l'esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie e richieste dalla legge per poterlo effettivamente edificare, che non sono state realizzate entro il termine pattuito. Donde la reiezione della petizione. Il Tribunale d'appello non ha condiviso questa interpretazione. Sulla scorta del tenore letterale della menzionata clausola, della deposizione del notaio rogante, nonché del comportamento della stessa convenuta, la quale dopo l'emanazione della sentenza del Tribunale della pianificazione - ma prima della soluzione dei problemi di urbanizzazione - si era adoperata per il trasferimento della proprietà del fondo, i giudici cantonali hanno infatti stabilito che la nota clausola contrattuale è divenuta operativa, essendosi verificata l'ivi prevista condizione della definitiva edificabilità nell'accezione data dalle parti a quella locuzione. Donde l'accoglimento dell'appello e, di conseguenza, della petizione.

### **E. 3**

Prevalendosi della violazione del diritto federale - in particolare degli art. 1 e 18 CO - e richiamandosi anche alle considerazioni già formulate dal giudice di primo grado, la convenuta contesta l'interpretazione della clausola contrattuale contenuta nella sentenza impugnata. Sennonché la sua argomentazione si rivela integralmente inammissibile. a) Chiamato a statuire quale istanza di riforma il Tribunale federale fonda il suo giudizio sui fatti così come sono stati accertati dall'ultima istanza cantonale ( DTF 120 II 97 consid. 2b, 119 II 84), a meno che siano state violate disposizioni federali in materia di prove, che debbano essere rettificati accertamenti di fatto derivanti da una svista manifesta ( art. 63 cpv. 2 OG ) o che si renda necessario un complemento degli stessi a norma dell' art. 64 OG ( DTF 123 III 110 consid. 2, 115 II 484 consid. 2a). Tutte queste critiche relative ai fatti devono comunque essere debitamente specificate e indicare gli atti cui si riferiscono (art. 55 cpv. 1 lett. b e d OG); in caso contrario, gli argomenti sono considerati nuovi e quindi inammissibili (art. 55 cpv. 1 lett. c OG). Fatte salve queste eccezioni, censure contro gli accertamenti di fatto (art. 43 cpv. 3 e 55 cpv. 1 lett. c OG; DTF 120 II 280 consid. 6c) o contro la valutazione delle prove eseguiti dall'autorità cantonale ( DTF 122 III 26 consid. 4a/aa pag. 32) sono inammissibili. Inoltre, il gravame non è ricevibile nella misura in cui fa riferimento a circostanze non accertate dall'autorità cantonale, trattandosi di fatti nuovi (art. 55 cpv. 1 lett. c OG; DTF 122 III 73 consid. 6b/bb pag. 80 e 118 II 12 consid. 3b in fine). b) aa) Da questi principi discende l'inammissibilità del ricorso laddove vengono evocate circostanze di fatto prive di riscontro nella sentenza impugnata. Ciò vale anche con riferimento a fatti menzionati nel giudizio di primo grado ma non in quello emanato dall'autorità suprema ticinese, atteso che solamente quest'ultimo è oggetto del presente procedimento ( art. 48 OG ). bb) Come già indicato in ingresso al presente considerando, la censura ricorsuale verte soprattutto sull'interpretazione della clausola 1§ del contratto di compravendita immobiliare. Ora, il contenuto di un contratto viene determinato in primo luogo mediante l'interpretazione soggettiva, ovvero sulla base della vera e concorde volontà dei contraenti ( art. 18 cpv. 1 CO ). Ciò che le parti hanno voluto e dichiarato durante le trattative o al momento della conclusione del contratto, attiene ai fatti che come tali non possono essere riveduti dal Tribunale federale nell'ambito di un ricorso per riforma ( DTF 125 III 305 consid. 2b con rinvii). Solamente quando non esistono degli accertamenti di fatto sulla reale concordanza della volontà delle parti o se il giudice constata che una parte non ha compreso la volontà dell'altra, la loro (presunta) volontà viene accertata interpretando le rispettive dichiarazioni secondo il principio dell'affidamento (interpretazione oggettiva), ovvero secondo il senso che ogni contraente poteva e doveva

ragionevolmente attribuire alle dichiarazioni di volontà dell'altro nella situazione concreta. Si tratta di una questione concernente l'applicazione del diritto che, come tale, può essere esaminata liberamente nella giurisdizione per riforma ( DTF 125 III 305 consid. 2b con rinvii). In concreto, contrariamente a quanto asseverato dalla convenuta e nonostante l'enunciazione, nella pronunzia cantonale, dei principi che reggono l'interpretazione del contratto secondo il principio dell'affidamento, i giudici ticinesi hanno chiaramente eseguito un'interpretazione soggettiva dell'accordo intervenuto fra le parti. Essi hanno infatti poggiato il loro giudizio - oltre che sul testo letterale della clausola - su elementi di fatto indicativi della reale volontà delle parti, quali la deposizione del notaio che ha rogato l'atto di compravendita nonché il comportamento da esse adottato successivamente alla stipula. Tale circostanza trova pure conferma nel tenore dell'atto ricorsuale che si esaurisce in una critica all'apprezzamento delle prove eseguito in sede cantonale. Anche su questo punto, dunque, il ricorso si avvera inammissibile.

#### **E. 4**

Nell'ultima parte del suo allegato la convenuta ripropone, infine, gli argomenti volti a contestare l'avvenuto pagamento degli interessi ipotecari da parte dell'attore nonché il proprio obbligo di pagamento. a) Giovi innanzitutto rammentare che il ricorso per riforma è ammissibile solo per violazione del diritto federale ( art. 43 OG ); nel quadro di tale rimedio giuridico non è infatti possibile prevalersi della violazione del diritto cantonale (art. 55 cpv. 1 lett. c in fondo OG). Ciò comporta l'inammissibilità del gravame laddove - pur senza menzionare esplicitamente la normativa processuale cantonale - la convenuta rimprovera alla Corte cantonale di aver erroneamente applicato l'art. 170 cpv. 2 CPC /TI considerando come ammesso - da parte sua - l'avvenuto pagamento dell'importo oggetto del litigio. b) Per il resto, non è possibile desumere dalle allegazioni ricorsuali la pretesa violazione del diritto federale ( art. 55 OG ). La convenuta si limita infatti a criticare - inammissibilmente - gli accertamenti di fatto eseguiti dai giudici ticinesi, a suo dire incompleti e in contrasto con quella che era la vera volontà delle parti. Si tratta comunque di questioni già risolte dall'autorità cantonale alle cui considerazioni si può senz'altro rinviare ( art. 36a cpv. 3 OG ). Infine, con riferimento all'asserita violazione dell'art. 8 CC vale la pena di rammentare che effettivamente questa norma garantisce alla parte gravata dall'onere probatorio il diritto di dimostrare l'esattezza delle sue allegazioni ( DTF 122 III 219 consid. 3c con rinvii); ciò vale, però, a patto che i fatti allegati siano giuridicamente rilevanti, questione che non va decisa sulla base dell'art. 8 CC , come sembra ritenere la convenuta, bensì delle norme di diritto materiale rilevanti, che in concreto non sono comunque state allegate.

#### **E. 5**

In conclusione, non avendo la convenuta addotto alcuna censura suscettibile di essere esaminata nell'ambito della giurisdizione per riforma né tantomeno sostanziate una violazione del diritto federale, il ricorso va dichiarato inammissibile. Gli oneri processuali e le spese ripetibili seguono la soccombenza (art. 156 cpv. 1 e 159 cpv. 1 e 2 OG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.