

## **BGer 5C.190/2003 vom 25. Februar 2004**

Bundesgericht, 2004-02-25, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5C.190\\_2003](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5C.190_2003)

FR: TF 5C.190/2003 du 25 février 2004

IT: TF 5C.190/2003 del 25 febbraio 2004

### **Erwägungen**

#### **E. 1.1**

In data odierna è stato dichiarato inammissibile il parallelo ricorso di diritto pubblico. Nulla osta quindi all'esame del presente ricorso per riforma.

#### **E. 1.2**

Il gravame - tempestivo (artt. 32, 34 cpv. 1 lit. b e 54 cpv. 1 OG combinati) - diretto contro una decisione finale emanata dal tribunale supremo del Cantone Ticino in una procedura alla quale il ricorrente era parte, è ricevibile dal profilo dell' art. 48 cpv. 1 OG . Anche il valore di lite di fr. 8'000.-- previsto dall' art. 46 OG è in concreto manifestamente superato.

#### **E. 2**

Il convenuto chiede preliminarmente la rettificazione d'ufficio, rispettivamente la completazione degli accertamenti di fatto operati dalla Corte cantonale.

#### **E. 2.1**

Nel contesto del ricorso per riforma, l'accertamento dei fatti esula dalla cognizione del Tribunale federale: per principio, quest'ultimo è vincolato alle constatazioni fattuali effettuate dall'ultima istanza cantonale (artt. 55 cpv. 1 lit. c e 63 cpv. 2 OG). Eccezioni sono previste unicamente qualora il tribunale cantonale abbia violato norme federali in materia di prova oppure sia incorso in una svista manifesta ( art. 63 cpv. 2 OG ), inoltre quando i fatti debbano essere completati per permettere la corretta applicazione del diritto federale ( art. 64 OG ).

#### **E. 2.2**

Per costante giurisprudenza, il Tribunale federale ammette solo con estrema reticenza una svista manifesta. In particolare, veglia affinché questa censura non venga abusivamente impiegata per criticare la valutazione delle prove effettuata dall'istanza cantonale (Peter Münch, Berufung, in: Geiser/Münch, Prozessieren vor Bundesgericht, 2a edizione Basilea 1998, margin. 4.65 e nota 171 ss. *ibid.*, con rinvio a DTF 116 II 305 consid. 2c/cc pag. 310). Non basta, allora, definire errate le conclusioni alle quali l'istanza cantonale è giunta in seguito all'apprezzamento delle prove assunte: chi fa appello a questa censura deve invece dimostrare che l'istanza inferiore ha del tutto omesso di considerare, rispettivamente ha travisato, un determinato documento all'incarto (Rolando Forni, Svista manifesta, fatti nuovi e prove nuove nella procedura di revisione, in: Festschrift Guldener, Zurigo 1973, pag. 95). La mancata menzione di un determinato documento in sentenza non significa ancora che l'istanza cantonale sia incorsa in una svista: ciò vale solo quando appaia inequivocabilmente che per la formazione del proprio convincimento l'istanza cantonale non ha tenuto conto nemmeno implicitamente di tale documento. Per rendere verosimile tale conclusione, la parte che si appella alla svista manifesta deve dimostrare che la corte ha

operato un accertamento errato, ossia un accertamento che non avrebbe voluto fare se fosse stata a conoscenza del documento non considerato (Peter Münch, op. cit., margin. 4.66, con rinvio a DTF 81 II 86 e SJ 1996 pag. 353 s., 1995 pag. 264 s.).

### **E. 2.3**

Nell'ottica dei principi testé esposti, le richieste di rettificazione, rispettivamente di completazione degli accertamenti di fatto proposte dal convenuto non possono essere accolte. Esso, infatti, non ha reso plausibile (e tanto meno provato) che la Corte cantonale non abbia tenuto nemmeno implicitamente conto dei fatti che esso desidererebbe esplicitamente menzionati nella sentenza impugnata (i finanziamenti preventivamente ottenuti dall'attrice; l'esiguità del canone richiesto dal convenuto per raffronto con quanto commercialmente esigibile; l'offerta al convenuto della proprietà del padiglione coperto alla scadenza del diritto di superficie; il fatto che le condizioni confluite nell'atto notarile del 1982 erano state concordate già nel 1970; l'assunzione, da parte dell'attrice, dell'onere di mantenere il padiglione in perfetto stato di manutenzione). Al contrario: quando nella sentenza impugnata si legge che "le peculiarità soggettive del superficiario non sono rilevanti", si vede che i giudici cantonali hanno ad esempio implicitamente ritenuto ininfluenti le modalità di finanziamento di cui ha a suo tempo goduto l'attrice. L'esiguità del canone di superficie esatto dal convenuto, rispettivamente la differenza fra il canone commercialmente esigibile e il canone effettivamente pagato, sono elementi di fatto che la Corte cantonale ha considerato in più contesti (consid. 7a pag. 6; consid. 7c pag. 7-8), traendone - all'unisono con il Pretore - conclusioni comunque non arbitrarie (v. sentenza odierna nell'incarto parallelo 5P.328/2003). Pure lo scambio epistolare del 1970 non è sfuggito ai giudici cantonali, che lo menzionano sia in relazione alla pretesa rinuncia di un'indennità di riversione (consid. 4 pag. 5), sia in relazione al calcolo della medesima (consid. 7c pag. 7). Anzi, proprio nel primo dei due passaggi citati la Corte cantonale definisce i due scritti del 1970 siccome "incorporanti l'accordo originario, rimasto parte integrante della convenzione dell'8 giugno 1982". Quanto all'obbligo assunto dall'attrice di mantenere il padiglione in perfetto stato di manutenzione, esso è discusso al consid. 7d pag. 8 della sentenza impugnata ed è peraltro incontestato. Diverse sono, semmai, le conclusioni che ne traggono la Corte cantonale ed il convenuto: in ogni caso, come risulta dalla sentenza odierna nel parallelo incarto sul ricorso di diritto pubblico, il qui ricorrente non ha dimostrato che le conclusioni cui è giunta la Corte cantonale siano arbitrarie.

### **E. 2.4**

Le richieste di rettifica rispettivamente di completazione formulate dal convenuto, in realtà finalizzate ad una rimessa in discussione della valutazione delle prove operata dall'ultima istanza cantonale, si appalesano in conclusione infondate in quanto ricevibili.

### **E. 3**

Il convenuto censura l'interpretazione che la Corte cantonale ha dato degli accordi 1970/1982 intervenuti fra le parti: tale interpretazione contravverrebbe ai principi dell' art. 18 CO , nella misura in cui non riconosce "l'implicita soppressione scritta ex art. 779e CC dell'indennità di riversione".

#### **E. 3.1**

Trattandosi di interpretare un contratto, nell'ambito del ricorso per riforma non possono più essere rimesse in discussione le constatazioni dell'ultima istanza cantonale su ciò che le parti hanno dichiarato, sulle circostanze che hanno accompagnato la conclusione del

contratto e su quanto attiene al foro interiore delle parti (ciò che una parte sapeva, voleva ed ha inteso; DTF 123 III 129 consid. 3c pag. 136, 117 II 279 consid. a; Peter Münch, op. cit., margin. 4.49 e nota 134). Quanto precede è conseguenza del fatto che il Tribunale federale è vincolato agli accertamenti di fatto dell'ultima istanza cantonale (supra, consid. 2.1). Ciò vale anche per deduzioni sulla vera volontà di una parte, che il tribunale ha estrapolato dal successivo comportamento di lei ( DTF 129 III 118 consid. 2.6 pag. 123; 121 III 414 consid. 2a pag. 418, 118 II 365 consid. 1). Unicamente qualora la reale volontà delle parti non abbia potuto essere stabilita o si riveli discordante, è possibile procedere ad una interpretazione delle dichiarazioni e dei comportamenti delle parti sulla base del principio dell'affidamento, la cui applicazione può essere esaminata dal Tribunale federale nell'ambito di un ricorso per riforma ( DTF 129 III 118 consid. 2.5 pag. 122, 128 III 265 consid. 3a, 127 III 444 consid. 1b).

### **E. 3.2**

Nel caso concreto, gli sforzi del convenuto appaiono effettivamente finalizzati ad una revisione, da parte del Tribunale federale, dell'interpretazione che l'istanza inferiore ha dato degli accordi intervenuti fra le parti. La questione a sapere se le parti abbiano concordato una determinata indennità di riversione, oppure l'abbiano esclusa - questione che il convenuto discute su ben cinque pagine e mezza del proprio ricorso -, è, come appena visto (supra, consid. 3.1), una questione di mero fatto. A tal proposito, il Tribunale di appello, seguendo peraltro quella che era già stata l'interpretazione del Pretore, ha ritenuto - in termini assolutamente vincolanti per questa Corte - che le parti non hanno voluto escludere l'obbligo di riscatto a carico del proprietario convenuto: non solo ha constatato l'assenza di una qualsiasi pattuizione scritta di rinuncia, ma ha anzi ravvisato nel rinvio agli artt. 779 ss. CC contenuto nella convenzione 8 giugno 1982 la base positiva di un obbligo di indennizzazione. Si è, infine, riconfermato in tale conclusione prendendo in considerazione il comportamento del convenuto successivo alla stipulazione dell'accordo, ed in particolare il fatto di aver commissionato un referto sul valore del manufatto in prossimità temporale della scadenza dell'accordo (ibid.) - anche quest'ultima, come detto, circostanza di fatto che sfugge ad una riconsiderazione da parte di questo Tribunale federale. Ne segue che in realtà il ricorso è volto a rivedere i fatti accertati dall'ultima istanza cantonale, appalesandosi inammissibile su questo punto.

### **E. 4**

Accertato l'obbligo al versamento di un'indennità di riversione a carico del convenuto, resta da verificare se i criteri applicati dal Tribunale di appello al fine di stabilirne l'entità siano rispettosi del diritto federale.

#### **E. 4.1**

A detta del convenuto, la Corte cantonale avrebbe disatteso i principi scaturenti dall' art. 779d CC e compiutamente esposti in dottrina: a suo dire, i giudici cantonali avrebbero dovuto tenere debito conto della natura degli enti contraenti (il convenuto quale corporazione con finalità ideali, e l'attrice quale corporazione senza fini di lucro), dei motivi che hanno portato all'accordo (terreno a prezzo simbolico per l'attrice e costruzioni complementari per il convenuto), infine degli importi effettivamente spesi ed incassati. Fatto ciò al fine di costruirsi una visione generale della situazione, essi avrebbero dovuto concretizzare e confrontare gli interessi individuali delle parti - il tutto a valere quali "circostanze del caso particolare" che la dottrina impone di considerare - e dedurre dal

valore residuo dell'edificio alla scadenza del diritto di superficie il "canone di locazione risparmiato" dal convenuto.

#### **E. 4.2**

Ora, la Corte cantonale, come già prima il Pretore, ha indicato che il convenuto non ha aumentato, dopo la locazione commerciale del padiglione e come avrebbe avuto diritto di fare, il canone fissato nella convenzione 8 giugno 1982. I Giudici cantonali hanno quindi tenuto conto del vantaggio risultato all'attrice dallo sfruttamento commerciale dell'immobile e hanno dedotto dall'indennità di riversione la differenza fra il canone effettivamente percepito dal convenuto e quello che avrebbe potuto chiedere in seguito al cambiamento di destinazione. Hanno invece rilevato che non si giustifica modificare il canone di superficie liberamente convenuto dalle parti, adattandolo a quello di mercato, anche per il periodo antecedente la locazione commerciale.

#### **E. 4.3**

Ne segue che i giudici cantonali hanno tenuto conto, come nuovamente chiesto dal convenuto nella sede federale, del "canone risparmiato" per quanto concerne il periodo posteriore al 1983, motivo per cui la censura si rivela inconferente su tale punto. Per quanto attiene invece al periodo precedente giova rilevare che, sebbene nell'ambito del ricorso per riforma il Tribunale federale non sia vincolato alle censure sollevate dal ricorrente, ma possa al contrario procedere autonomamente all'applicazione del diritto federale, sarebbe spettato al convenuto l'onere di confrontarsi puntualmente con l'argomentazione offerta dall'istanza inferiore (art. 55 cpv. 1 lit. c OG), e di dimostrare che tale argomentazione non può essere compatibile con il diritto federale. Detto altrimenti, il convenuto avrebbe dovuto contestare segnatamente l'asserzione della Corte cantonale, secondo la quale - atteso che fino al 1° gennaio 1984 il palazzetto era stato utilizzato conformemente allo scopo pattuito e che il canone originario era stato fissato nell'intenzione di favorire l'attività sportiva dell'attrice - non sarebbe ravvisabile il motivo per cui "la differenza tra il canone commercialmente esigibile e il canone effettivamente pagato debba essere dedotto per tutta la durata del diritto di superficie". Ne segue che con riferimento agli anni 1971-1984 la censura si appalesa inammissibile per carenza di motivazione.

#### **E. 4.4**

Da ultimo, e ancora una volta nel solco degli argomenti già adottati, va risolta l'ultima censura del convenuto, quella secondo la quale dal valore residuo dello stabile come accertato dal perito giudiziario debba essere ancora dedotto l'importo di fr. 245'000.-- necessario per un risanamento in perfetto stato del padiglione quale deposito.

##### **E. 4.4.1**

Nella misura in cui questa censura viene motivata con l'esiguo canone di locazione, trovano applicazione per analogia i medesimi argomenti appena sviluppati in ordine alla pretesa deduzione del canone risparmiato (supra, consid. 4.3).

##### **E. 4.4.2**

A suffragio della propria censura, il convenuto assevera tuttavia anche che tale deduzione si giustificerebbe in virtù dell'obbligo assunto dal superficiario di mantenere lo stabile in perfetto stato. Con riferimento a questo argomento, già proposto in sede cantonale, il Tribunale di appello - che ha riconosciuto l'obbligo di manutenzione dell'attrice - ha tuttavia rilevato come il perito giudiziario abbia stabilito il valore residuo dell'immobile tenendo

conto di un importante deprezzamento per vetustà, concludendo espressamente che "l'importo di fr. 390'000.-- tiene già conto, quindi, della necessità di ristrutturare l'edificio e non vi è motivo per operare ulteriori deduzioni". Detto altrimenti, la deduzione operata dal perito a causa della vetustà dell'immobile comprende già l'importo necessario per una sua completa ristrutturazione.

#### **E. 4.4.3**

Che il valore residuo dell'immobile tenga già in debito conto l'importo necessario per una sua completa ristrutturazione, appare di primo acchito evidente, se si considera che lo stesso perito ha fissato il valore a nuovo dell'immobile (mediato con il valore di costruzione indicizzato) a quasi fr. 800'000.--: altrimenti, si avrebbe che unicamente in virtù della clausola di perfetta manutenzione alla quale esso fa riferimento, il convenuto avrebbe diritto ad acquisire gratuitamente un immobile a nuovo, e di valore pari quasi al quadruplo di quanto originariamente investito dall'attrice. Evidentemente, il senso dell'accordo iniziale fra le parti non poteva essere questo - né in alcun momento precedente il presente ricorso, il convenuto l'ha seriamente preteso. Semmai, volendosi ammettere che sussista una differenza fra la corretta ordinaria manutenzione riconosciuta all'attrice ed il perfetto stato di manutenzione preteso dal convenuto, tale differenza va ricercata in quella revisione strutturale (del costo di fr. 85'000.--) che già il Pretore aveva ritenuto, se non proprio necessaria, almeno opportuna, ciò che il Tribunale di appello ha confermato. Espresso in termini opposti, il punto di vista assunto dal convenuto equivarrebbe a dire che l'immobile, al momento in cui esso è divenuto di sua proprietà, non aveva più alcun valore commerciale: ma ciò è contraddetto non solo dalla perizia giudiziaria, bensì pure dal fatto che lo stabile avrebbe potuto continuare ad essere affittato al medesimo canone già percepito quale deposito alla medesima ditta che già l'aveva in locazione, senza che sussistesse una qualsiasi necessità di ristrutturazione. La censura si rivela pertanto infondata.

#### **E. 5**

Ne discende, in conclusione, che il ricorso, nell'esigua misura in cui appare ricevibile, si appalesa infondato e dev'essere respinto, con conseguenza di tassa e spese a carico del convenuto soccombente ( art. 156 cpv. 1 OG ). La parte attrice, che non è stata invitata a rispondere al ricorso, non è incorsa in spese della sede federale, e non ha pertanto diritto all'attribuzione di spese ripetibili ( art. 159 cpv. 1 e 2 OG ).

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