

## **TI\_GERICHTE 12.1999.159 vom 25. Oktober 1999**

TI Tribunale d'appello, 1999-10-25, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.1999.159](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1999.159)

FR: TI\_GERICHTE 12.1999.159 du 25 octobre 1999

IT: TI\_GERICHTE 12.1999.159 del 25 ottobre 1999

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 25.10.1999 12.1999.159

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.1999.00159 Lugano 25 ottobre 1999 /kc In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente, Chiesa e Zali segretario: Petrini sedente per giudicare nella causa in procedura accelerata ex art. 85a LEF inc. OA.99.36 della Pretura di Locarno-Campagna, promossa con petizione 5 marzo 1999 da \_\_\_\_\_ (rappr. dall'avv. \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ (rappr. dall'avv. \_\_\_\_\_ con cui l'attore ha chiesto l'accertamento dell'inesistenza del debito di fr. 41'938.50 oltre accessori di cui all'esecuzione n. \_\_\_\_\_ dell'UE di Locarno, contro di lui promossa dalla convenuta; Domanda respinta dal Pretore con sentenza 23 agosto 1999; Appellante l'attore, che con atto di appello dell'1 settembre 1999 chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di ammettere l'azione; Appello cui la convenuta si oppone con osservazioni 1 ottobre 1999; Richiamato il decreto 4 ottobre 1999 del Presidente di questa Camera che ha respinto la domanda della convenuta volta ad ottenere la revoca della sospensione provvisoria dell'esecuzione, a suo tempo decisa dal Pretore; Letti ed esaminati gli atti e i documenti prodotti, Ritenuto in fatto: A. Con la petizione l'attore chiede l'accertamento dell'inesistenza di un debito di fr. 41'938.50 oltre interessi, e perciò anche l'annullamento della relativa esecuzione giunta allo stadio della domanda di realizzazione, sostenendo di vantare una contropotesa di fr. 104'064.40 relativa ad interessi ipotecari che egli avrebbe pagato ancorché gli stessi fossero a carico della convenuta nel contesto dell'acquisto da parte sua di una quota di 2/8 del fondo n. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_. B. La convenuta si è opposta alla petizione rilevando che il fondo venduto non sarebbe stato dichiarato definitivamente edificabile entro il 31 dicembre 1996, di modo che la convenuta avrebbe perso ogni interesse all'acquisto, ed avrebbe perciò omesso di chiedere l'iscrizione del trapasso di proprietà a registro fondiario. Non vi sarebbe pertanto alcun debito per interessi, ma sarebbe invece l'attore ad essere debitore della convenuta di complessivi fr. 107'622.25 per restituzione di parte del prezzo della compravendita fornitagli con l'esecuzione dei lavori. C. Con il giudizio qui impugnato il Pretore ha constatato che il contratto di compravendita immobiliare in questione avrebbe contenuto una pattuizione in virtù della quale i venditori avrebbero dovuto riacquistare il fondo dalla convenuta, rifondendole altresì tutte le spese sopportate e gli interessi ipotecari pagati, qualora il fondo non fosse stato dichiarato definitivamente edificabile entro il 31 dicembre 1996. Non essendosi la circostanza verificata, non potrebbe essere ammessa l'esistenza di un credito dell'attore, dal che la

reiezione della petizione. D. Con l'appello l'attore postula la riforma del querelato giudizio chiedendo che sia ammessa la petizione. Riassunta la propria personale versione dei fatti, egli contesta l'interpretazione fatta dal Pretore della clausola 1§ del contratto di vendita immobiliare, dovendosi ammettere, contrariamente a quanto ritenuto dal primo giudice, che la condizione dell'edificabilità fosse da intendere nel senso dell'inserimento del fondo in zona edificabile, tesi peraltro avvalorata dal fatto che erano pendenti dei ricorsi al proposito, il che era il motivo per cui la condizione era stata posta. Dovendosi così ascrivere alla convenuta il mancato adempimento del contratto, questa dovrebbe di conseguenza rimborsare all'attore gli interessi da lui pagati successivamente alla stipula. E. Delle osservazioni all'appello 1 ottobre 1999 della resistente, che ne chiede la reiezione protestando spese e ripetibili, si dirà, per quanto necessario, nei successivi considerandi.

Considerato in diritto: 1. Il credito della convenuta dedotto in esecuzione non è in quanto tale oggetto di contestazione in questa procedura, né potrebbe esserlo, rilevando da una sentenza giudiziaria di merito regolarmente cresciuta in giudicato (doc. 1). L'esito della causa dipende pertanto unicamente dalla decisione sul fondamento dell'eccezione compensatoria dell'attore, relativa all'asserito pagamento da parte sua di interessi ipotecari che sarebbero invece stati (a mente sua) a carico della convenuta. 2. La convenuta con l'atto di acquisto ha validamente promesso per fr. 425'000.-- "assunzione da oggi, solidalmente con i venditori, della rispettiva quota parte del debito ipotecario di complessivi fr. 1'700'000.--" (punto 2, pag. 3). L'attore sostiene che nel periodo compreso tra il giugno del 1994 e il giugno del 1998 egli avrebbe "assunto" (petizione, punto 4, pag. 4) e "pagato" (petizione, punto 4, pag. 5) alla creditrice ipotecaria \_\_\_\_\_ complessivi fr. 104'065.40 di interessi ipotecari sulla parte di fr. 425'000.-- del debito ipotecario di fr. 1'700'000.-- assunta dalla convenuta con la firma dell'atto notarile doc. C, così come risulterebbe dal conteggio di cui al punto 4 della petizione (pag. 5) e al punto 5 dell'appello (pag. 5). L'affermazione dell'avvenuto pagamento di fr. 104'065.40 non è stata contestata dalla convenuta nel proprio allegato responsivo del 18 marzo 1999, e deve pertanto valere quale circostanza ammessa ai sensi dell'art. 170 cpv. 2 CPC, e questo a dispetto delle tardive affermazioni della resistente secondo cui l'attore non avrebbe in realtà effettuato gli asseriti pagamenti (conclusioni, punto 3, pag. 3; punto 6, pag. 6; osservazioni all'appello, punto 5, pag. 4 e 5; punto 12, pag. 8 e 9). D'altronde, la questione dell'effettivo pagamento degli importi in questione da parte dell'attore non è realmente determinante: avendo \_\_\_\_\_ rifiutato la parziale assunzione di debito offerta dalla convenuta (doc. H), lo stesso è necessariamente rimasto a carico dei venditori, ed è pertanto pacifico che -prima dell'avvenuto pagamento ed indipendentemente dallo stesso- \_\_\_\_\_ abbia addebitato ai venditori la corrispondente obbligazione, che nei rapporti interni tra le parti dell'atto doc. C era stata assunta dalla convenuta. Essendo incontestato, se non l'avvenuto pagamento, almeno l'addebito all'attore dell'importo di cui trattasi (ma anche se si trattasse anche solo di una quota di ½ si tratterebbe comunque di importo superiore a quello posto in esecuzione), ne deve conseguire comunque l'ammissibilità di principio -fatte salve altre eccezioni, di cui si dirà più avanti- della richiesta alla convenuta del risarcimento dell'onere causatogli dalla mancata assunzione del debito ipotecario, e quindi dell'adduzione dell'eccezione di compensazione. 3. La convenuta, a prescindere dalla questione dell'avvenuto pagamento degli interessi da parte dell'attore, contesta il proprio obbligo all'assunzione del debito, o ritiene comunque di non dovere sopportare conseguenze per la sua mancata assunzione. 3.1 Essa ha dapprima addotto di non essere obbligata all'assunzione del debito per il motivo che essa non avrebbe potuto divenire proprietaria

del fondo in conseguenza di inadempienze dei venditori, ed in particolare degli eredi di \_\_\_\_\_, deceduto poco dopo la vendita, che si sarebbero rifiutati di chiedere l'iscrizione del trapasso di proprietà, costringendo la convenuta ad introdurre un'azione giudiziaria in tal senso (doc. E). L'argomentazione è manifestamente priva di pertinenza: nulla impediva infatti alla resistente di chiedere il trasferimento di proprietà della quota dell'attore, al quale non è quindi senz'altro opponibile il comportamento degli eredi di \_\_\_\_\_. Inoltre la pretestuosità dell'argomento rileva dal fatto che il problema è comunque stato risolto già nel luglio 1996, e che lo stesso non si è in definitiva rivelato causale nel mancato acquisto della proprietà da parte della convenuta, dovuto invece ad evidenti problemi di finanziamento dell'acquisto (cfr. consid. 3.2; doc. G, H).

3.2 La convenuta sostiene anche che il contratto di compravendita sarebbe stato condizionato all'accettazione da parte di \_\_\_\_\_, che non vi avrebbe consentito, dell'assunzione solidale da parte sua della prevista quota di fr. 425'000.-- del debito ipotecario. La tesi è manifestamente infondata: l'assunzione del debito ipotecario costituiva infatti unicamente una modalità di pagamento di una parte di fr. 425'000.-- del prezzo complessivo di vendita di fr. 537'250.--. Dall'impossibilità di procedere in tal senso non deriva pertanto la caducità del contratto, e neppure la liberazione della convenuta dall'obbligazione, ma solamente l'ovvia conseguenza che quella parte del prezzo andava pagata in altra forma ossia, in assenza di pattuizione differente, mediante il pagamento in denaro.

3.3 Nessun diritto può ovviamente essere dedotto dalla convenuta per il motivo del rifiuto dell'iscrizione del trapasso di proprietà determinato dal mancato compimento delle formalità previste a carico di una società anonima acquirente dalla LAFE (doc. G).

4. Ammesso perciò l'obbligo della convenuta di corrispondere interessi ipotecari su fr. 425'000.-- dal momento della firma dell'atto notarile doc. C, ed ammessa per l'attore la possibilità di rivalersi sulla convenuta per quanto addebitatogli a tal titolo dalla creditrice ipotecaria, diviene decisiva ai fini della causa la questione dell'applicabilità o meno alla fattispecie della clausola 1§ dell'atto di vendita che recita: "il compratore dichiara in particolare di essere a conoscenza che dal profilo pianificatorio il mappale non può ancora essere considerato edificabile. Qualora entro il 31 (trentuno) dicembre 1996 (millenovecentonovantasei) il fondo non fosse ancora stato dichiarato definitivamente edificabile, i venditori s'impegnano a ricomprare la quota di comproprietà in oggetto, rifondendo altresì alla compratrice tutti i costi (interessi ipotecari, costi notarili, ecc.) sino allora sostenuti" Il Pretore ha ritenuto che la nozione di "definitivamente edificabile" ai sensi della suddetta clausola includesse non solo l'eva-sione da parte del Tribunale della pianificazione del territorio (avvenuta il 29 novembre 1994) dei ricorsi presentati contro il piano regolatore del comune di \_\_\_\_\_ concernente il \_\_\_\_\_, zona di situazione del fondo in questione, ma anche l'esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie richieste dalla legge affinché sul fondo -inserito un una zona pianificatoria edificabile- si possa effettivamente costruire, il che non sarebbe il caso nella specie. L'attore nel proprio gravame contesta questa interpretazione del contratto. Il testo della clausola farebbe riferimento ad una "dichiarazione di edificabilità", inteso con ciò con ogni evidenza il pronunciato del Tribunale della pianificazione al riguardo dell'inserimento del fondo in zona industriale, e non invece il problema dell'urbaniz-zazione, che all'epoca nemmeno si poneva. Questa tesi sarebbe del resto stata confermata dal notaio rogante nella propria deposizione, e la medesima attrice avrebbe del resto richiesto al notaio rogante l'iscrizione del trasferimento della proprietà in epoca successiva all'evasione dei ricorsi.

5. Per l'art. 1 CO un contratto non è perfetto se non quando i contraenti abbiano concordemente manifestato, in modo

espresso oppure tacito, la loro reciproca volontà e, secondo l'art. 18 cpv. 1 CO, un contratto va interpretato, sia per la forma che per il contenuto, indagando sulla vera e concorde volontà dei contraenti. Quando la concordanza delle volontà delle parti non è evidente, le disposizioni contrattuali sono da interpretare in base al principio dell'affidamento, per il quale è determinante il senso che, secondo le regole della buona fede, ogni contraente poteva e doveva ragionevolmente dare alle dichiarazioni di volontà dell'altro (DTF 119 II 451, 118 II 132). Ne consegue in particolare che se il destinatario di una dichiarazione scritta la interpreta erroneamente perché non la esamina nel dovuto modo o omette di considerare particolari che non avrebbero dovuto sfuggirgli, non può avvalersi di tale negligenza e la dichiarazione vale per come avrebbe dovuto essere ragionevolmente intesa (DTF 111 II 457; Von Thur/Peter, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, 3. edizione, Zurigo, 1974, vol. 1, pag. 290). Se applicando questo principio il giudice può dare un senso chiaro e conferire un effetto giuridico alle dichiarazioni di volontà, un'interpretazione più approfondita è superflua (DTF 119 II 372, 111 II 287; II CCA 4 maggio 1994 in re B./Q.). In caso contrario occorre esaminare, sempre alla luce del medesimo principio, tutte le circostanze relative alla conclusione del contratto (DTF 113 II 51). In quest'ambito, sono in particolare da considerare lo scopo del contratto, avuto riguardo agli interessi delle parti al momento della stipula (DTF 100 II 155; Jäggi/Gauch, Zürcher Kommentar, n. 362, 363, 370 e segg. ad art. 18 CO; Kramer/Schmidlin, Berner Kommentar, n. 35 ad art. 18 CO), le loro condizioni personali, specie l'attività professionale, le conoscenze e l'esperienza (DTF 118 Ia 297; Jäggi/Gauch, opera citata, n. 364 ad art. 18 CO e riferimenti), se del caso i preliminari della contrattazione e anche il comportamento successivo dei contraenti (I CCA 22 giugno 1988 in re H. e llcc./B.; Jäggi/Gauch, opera citata, n. 357 e segg. ad art. 18 CO) ed in particolare il tipo di adempimento effettuato (II CCA 29 settembre 1993 in re F.M./S. SA; Kramer/Schmidlin, opera citata, n. 28 ad art. 18 CO), il quale permette di risalire alla reale volontà delle parti al momento della stipulazione (DTF 107 II 417). I suddetti principi sono evidentemente validi anche allorché le parti hanno inteso esplicitare un contenuto contrattuale simulato, allo scopo di nascondere la vera natura del contratto (art. 18 cpv. 1 CO e titolo marginale all'art. 18 CO; II CCA 24 marzo 1994 in re C./C. e llcc.).

6. Alla luce dei suddetti principi l'interpretazione resa dal Pretore della clausola contrattuale litigiosa non può essere condivisa. Già il solo criterio di interpretazione letterale conduce al risultato contrario rispetto a quello del giudizio impugnato. Quale premessa alla pattuizione di cui alla clausola litigiosa è infatti esplicitamente stato indicato che "dal profilo pianificatorio il mappale non può ancora essere considerato edificabile", laddove è manifesta la connessione della nozione di edificabilità all'aspetto pianificatorio, cioè all'inserimento del fondo in una zona del piano regolatore in cui sia lecito costruire. Di conseguenza anche la pattuizione conseguente a tale premessa, ossia l'impegno al riacquisto della quota in caso di mancata edificabilità entro il 31 dicembre 1996, è necessariamente formulata in funzione di tale nozione del concetto di edificabilità, ed è quindi solo a titolo abbondanziale che si rileva che il riferimento ad una declaratoria di edificabilità ("dichiarato definitivamente edificabile") pare riferirsi al pronunciato di un'autorità esecutiva o giudiziaria -in concreto all'attesa sentenza del Tribunale della pianificazione- e non invece al compimento di opere di urbanizzazione. Se ciò non bastasse, anche tutti gli altri elementi di giudizio in atti consentono di ritenere corretta questa interpretazione. Il notaio rogante, la cui partecipazione all'atto consente di attribuire di regola alla sua deposizione un peso determinante nell'identificazione della reale volontà delle parti, ha chiaramente indicato che

“questa clausola fu inserita unicamente per il fatto che a quel momento era pendente uno o più ricorsi presso il Tribunale della pianificazione contro la zona industriale nella quale appunto era inserito il fondo in oggetto questa clausola è stata iscritta appunto in attesa della decisione su questi ricorsi, che è poi arrivata nel novembre 1994, e con cui venivano respinti i ricorsi e quindi risultava così chiaro che il fondo in discussione risultava edificabile”. Inoltre, lo stesso comportamento della parte convenuta fornisce la migliore riprova del fatto che la nozione di “dichiarato definitivamente edificabile” intesa delle parti era unicamente quella legata all’inserimento del fondo nella zona di pianificazione corrispondente, risultando con ogni evidenza che dopo l’emanazione della sentenza del Tribunale della pianificazione, ma prima della soluzione dei problemi di urbanizzazione -che perciò a quel momento sussistevano e che la convenuta, persona del mestiere, non poteva ignorare- la convenuta medesima si adoperò per il trasferimento in proprio favore della proprietà del fondo, promuovendo a tal scopo azione nei confronti degli eredi di \_\_\_\_\_ (doc. E), e sollecitando il notaio rogante a procedura terminata a voler procedere in quel senso (doc. F). 7. Da siffatta interpretazione della clausola contrattuale discende l’accertamento del fatto che essa non è divenuta operativa, essendosi verificata l’ivi prevista condizione della definitiva edificabilità del fondo nell’accezione data dalle parti a quella locuzione entro il termine stabilito. L’attore è pertanto titolare del credito compensatorio con il quale estingue validamente il debito oggetto dell’esecuzione, e questo indipendentemente dall’esistenza di eventuali crediti della convenuta nei confronti dell’attore (cfr. la risposta, punto 4, pag. 3 e 4, in cui la convenuta si professa creditrice di ulteriori fr. 107’622.25), non essendo avvenuta la dichiarazione della convenuta di compensare tali crediti con quello dell’attore prima che questi nella presente causa estinguesse il credito dedotto in esecuzione con il proprio credito (art. 124 cpv. 1 CO). Ne deve conseguire, ai sensi dei considerandi, l’accoglimento del gravame Tassa di giustizia, spese e ripetibili delle due sedi seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, visti gli art. 85a LEF, 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia: I. L’appello 1 settembre 1999 \_\_\_\_\_ è accolto. Di conseguenza la sentenza 23 agosto 1999 della Pretura di Locarno-Campagna è riformata nel modo seguente: 1. La petizione è accolta. Di conseguenza è accertata l’inesistenza del debito di fr. 41’938.50 oltre interessi di cui all’esecuzione n. \_\_\_\_\_ dell’Ufficio Esecuzione di Locarno, promossa \_\_\_\_\_ nei confronti di \_\_\_\_\_. 2. La tassa di giustizia di fr. 1’000.-- e le spese, da anticipare dall’attore, sono a carico della convenuta, che gli rinfonderà l’importo di fr. 5’000.-- per ripetibili. II. Le spese della procedura di appello, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 480.-- b) spese fr. 20.-- Totale fr. 500.-- già anticipati dall’appellante, sono a carico della convenuta, che rinfonderà all’attore fr. 1’500.-- per ripetibili di appello. III. Intimazione: – \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura di Locarno-Campagna. Per la seconda Camera civile del Tribunale d’appello Il presidente Il segretario

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