

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. CALFAPIETRA Vincenzo - Presidente

Dott. ELEFANTE Antonino - Consigliere

Dott. CIOFFI Carlo - Consigliere

Dott. MAZZIOTTI DI CELSO Lucio - rel. Consigliere

Dott. GOLDONI Umberto - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso proposto da:

RESIDENZA VILLA GAVOTTI SRL, in persona amministratore unico Arch.

OSVALDO PALESE, elettivamente domiciliato in ROMA, VIALE GIULIO CESARE 14, presso lo studio dell'avvocato ENRICO ROMANELLI, che lo difende unitamente all'avvocato LUIGI COCCHI, giusta delega in atti;

- ricorrente -

contro

NICOLINI ANGELA, elettivamente domiciliata in Roma, via MODENA 50, presso lo studio dell'avvocato SILVIO VELLANO, che la difende unitamente agli avvocati MARCO WEIGMANN, GIORGIO GHIA, giusta delega in atti;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 908/01 della Corte d'Appello di TORINO, depositata il 17/07/01;

udita la relazione della causa svolta nella Pubblica udienza del 04/11/04 dal Consigliere Dott. Lucio MAZZIOTTI DI CELSO;

udito l'Avvocato Stefano SANTARELLI con delega dell'Avvocato ROMANELLI, difensore del ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato AVELLANO Silvio, difensore della resistente che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CARESTIA Antonietta che ha concluso per il rigetto del ricorso.

Svolgimento del processo

Con atto notificato il 19/4/1997 Angiola Nicolini conveniva in giudizio la s.r.l. Residenza Villa Gavotti esponendo: che, con contratto 5/9/1994. aveva ceduto alla convenuta la metà indivisa di area adiacente alla propria abitazione; che il contratto prevedeva, tra l'altro, l'impegno della società acquirente di lasciare inedita una fascia di terreno di dieci metri intorno ai confini della proprietà di essa Nicolini; che la Villa Gavotti aveva violato il vincolo di inedificabilità avendo costruito autorimesse nella fascia di terreno gravata da servitù altius non tollendi. L'attrice, quindi, chiedeva la condanna della convenuta alla demolizione delle autorimesse erette in violazione della detta servitù.

La s.r.l. Villa Gavotti, costituitasi, chiedeva il rigetto della domanda che l'adito tribunale di Verbania. con sentenza 3/5/1999, accoglieva condannando la convenuta ad abbassare la copertura del corpo di fabbrica costituito dalle autorimesse sino al piano del terreno della Nicolini.

Avverso la detta sentenza la Villa Gavotti proponeva appello sostenendo che il tribunale aveva errato nell'interpretare la volontà delle parti e, in particolare, aveva violato il criterio ermeneutico di cui all'articolo 1363 c.c. in quanto aveva interpretato la clausola di cui all'articolo 4 del contratto trascurando il valore delle successive clausole di cui agli articoli 5 e 6 che richiamavano la convenzione attuativa del PRC e la delega conferita dalla Nicolini ad essa appellante per la richiesta al comune di Verbania delle concessioni necessarie per l'attuazione del piano esecutivo.

La Nicolini resisteva al gravame che la corte di appello di Torino, con sentenza 17/7/2001, rigettava osservando: che la clausola di cui all'articolo 4 del contratto era di solare chiarezza nel senso di consentire la realizzazione di autorimesse nell'area da rimanere inedita "purchè completamente interrare"; che l'appellante aveva invocato l'articolo 1363 c.c. per attribuire al citato articolo 4 un significato antiletterale in violazione del fondamentale canone ermeneutico di cui all'articolo 1362 c.c.: che non sussisteva totale antinomia fra la clausola contrattuale n. 4 e quelle n. 5 e 6 contenenti il richiamo della convenzione esecutiva del PEC e la delega conferita dalla Nicolini; che il PEC, quale strumento urbanistico, non atteneva agli aspetti esecutivi dell'intervento quale la dislocazione del livello delle autorimesse rispetto al piano di campagna; che il contenuto della convenzione urbanistica di attuazione del PEC era stato recepito nel contratto al solo fine di trasferire a carico della Villa Gavotti gli oneri ed i pagamenti previsti in detta convenzione; che, come testualmente precisato nel contratto in esame, con la clausola n. 6 la Nicolini aveva rilasciato alla Villa Gavotti delega per la richiesta di ogni concessione necessaria per l'attuazione del piano esecutivo convenzionato limitatamente però "ai sedimi ed alle opere di reciproco impegno decritti nel presente atto"; che quindi la clausola n. 5 si poneva come disposizione subordinata e residuale rispetto al tenore della clausola n. 4 che conteneva il regolamento della costituita servitù di non edificazione; che la clausola n. 6 fungeva da norma di carattere esecutivo ed attuativo della disciplina convenuta, sicchè la delega ivi conferita era circoscritta al rispetto delle disposizioni contenute nel negozio; che i contratti preliminari stipulati dalle parti non indicavano sbilanci e variazioni di quote per cui non era possibile desumere che la Nicolini avesse voluto autorizzare in via preventiva l'inadempimento della controparte; che, inoltre, i boxes oggetto del trasferimento non si trovavano nella zona interessata alla demolizione, ma a livello inferiore; che soprattutto gli atti di trasferimento non erano stati compiuti dalla appellata la quale, pertanto, rispetto ad essi era terza.

La cassazione della sentenza della corte di appello di Torino è stata chiesta dalla s.r.l. Residenza Villa Gavoni con ricorso affidato a due motivi illustrati da memoria. Nicolini Angiola ha resistito con controricorso.

#### Motivi della decisione

Con il primo articolato motivo di ricorso la società Villa Gavotti denuncia violazione degli articoli degli articoli 1362. 1363 c.c., 43. 44 e 45 LR. 56/1977. 1.2.2 N.A. del vigente piano regolatore generale e delle previsioni del PEC. nonché travisamento e vizi di motivazione.

Sotto un primo profilo la ricorrente sostiene che uno dei presupposti decisivi su cui è fondata la decisione impugnata è errato e dimostra che la corte di appello non ha compreso la portata della questione sottoposta da essa Villa Gavotti e che non era una questione puramente interpretativa dell'articolo 4 del contratto in esame. Si trattava invece di accertare se l'espressione "completamente interrata" dovesse essere letta con riguardo alla quota naturale del terreno Nicolini. ovvero alla quota del terreno sistemato -in conformità al PRO ed al PEC - in proprietà

di essa società: a tal fine erano stati invocati quali elementi interpretativi di supporto i riferimenti contenuti negli articoli 5 e 6 del contratto stesso.

Sotto un secondo profilo la ricorrente deduce che, al contrario di quanto affermato dalla corte di merito, il criterio ermeneutico di cui all'articolo 1363 c.c. non è alternativo o eventuale rispetto a quello letterale ma è concorrente - unitamente a quello di cui all'articolo 1362 c.c. - ai fini della ricerca della comune volontà dei contraenti. Il giudice di secondo grado ha invece privilegiato solo il criterio letterale senza ricercare la comune volontà delle parti alla luce dei loro comportamenti e del tenore complessivo delle pattuizioni contenute nel contratto.

Sotto un terzo profilo la Villa Gavotti lamenta l'errore commesso dalla corte territoriale nell'affermare che "il PEC quale strumento urbanistico non attiene agli aspetti più strettamente esecutivi dell'intervento, quale la dislocazione del livello delle autorimesse rispetto al piano di campagna". Invece l'articolo 1.2.2. delle norme di attuazione del PRO, nel disciplinare i parametri edilizi, prevede che gli stessi vadano considerati con riferimento alla quota del terreno sistemato a seguito dell'intervento e non alla quota naturale del suolo. Il PEC, poi, ha la funzione di disciplinare l'intervento nei suoi profili planovolumetrici e, quindi, anche di prevedere la distribuzione dei volumi, le loro altezze e le loro distanze: tale disciplina è nella specie contenuta nel PEC in questione.

Con il secondo motivo la ricorrente denuncia violazione degli articoli 1362 e 1363 ex. e vizi di motivazione per aver la corte di appello ritenuto non rilevante quanto dedotto da essa Villa Gavotti in ordine al comportamento della Nicolini la quale nulla aveva opposto alla concessioni edilizie rilasciate in conformità al PEC ricevendo poi in permuta unità immobiliari site all'interno del manufatto oggetto della domanda di arretramento. Al riguardo sono prive di logica le considerazioni della corte di appello relative all'estraneità della Nicolini ai regolamenti negoziali di permuta rispetto ai quali la stessa non poteva essere considerata terza.

La Corte rileva l'infondatezza delle dette censure che possono essere e-saminate congiuntamente per la loro stretta connessione ed interdipendenza in quanto, pur se titolate come violazione di legge e come vizi di motivazione, si risolvono tutte, quale più quale meno e sotto profili diversi, nella pretesa di contrastare il risultato dell'attività svolta dalla corte di appello (ed alla stessa affidato) relativa all'interpretazione del contenuto dei contratti stipulati dalle parti il 5/8/1994 (contratti preliminari) e il 5/9/1994 (definitivo) ed all'individuazione dei diritti e degli obblighi derivanti per i contraenti da tali negozi. In particolare la ricorrente ha fatto riferimento alle clausole di cui agli articoli 4, 5 e 6 del contratto e ad asserite violazioni degli articoli 1362 e 1363 c.c..

Al riguardo è sufficiente il richiamo al principio pacifico nella giurisprudenza di legittimità secondo cui l'interpretazione degli atti di autonomia privata si traduce in una indagine di fatto affidata al giudice del merito: tale accertamento è incensurabile in Cassazione se sorretto da motivazione sufficiente ed immune da vizi logici o da errori di diritto e sia il risultato di un'interpretazione condotta nel rispetto delle norme di ermeneutica contrattuale di cui agli articoli 1362 e seguenti c.c. 1/identificazione della volontà contrattuale - che, avendo ad oggetto una realtà fenomenica ed obiettiva, concreta un accertamento di fatto istituzionalmente riservato al giudice di merito - è censurabile non già quando le ragioni poste a sostegno della decisione siano diverse da quelle della parte, bensì quando siano insufficienti o inficiate da contraddittorietà logica o giuridica.

La giurisprudenza di questa Corte ha anche più volte rilevato che non è sindacabile in sede di legittimità la scelta da parte del giudice del merito del mezzo ermeneutico più idoneo

all'accertamento della comune intenzione delle parti, qualora sia stato rispettato il principio del gradualismo, secondo il quale deve farsi ricorso ai criteri interpretativi sussidiari solo quando i criteri principali (significato letterale e collegamento tra le varie clausole contrattuali) siano insufficienti all'individuazione della comune intenzione stessa.

In particolare, nella ricerca della comune intenzione delle parti contraenti al momento della conclusione del contratto, il primo e principale strumento dell'operazione interpretativa è costituito dalle parole ed espressioni del contratto, il cui rilievo deve essere verificato alla luce dell'intero contesto contrattuale, restando escluso, ove esse indichino un contenuto sufficientemente preciso, che l'interprete possa ricercare un significato diverso da quello letterale in base ad altri criteri ermeneutici, il ricorso ai quali presuppone la rigorosa dimostrazione dell'insufficienza del mero dato letterale ad evidenziare in modo soddisfacente la volontà contrattuale (tra le tante, sentenze 5/2/2004 n. 2153; 8/1/2003 n. 83; 20/11/2000 n. 14974).

Nella specie, come sopra ampiamente riportato nella parte narrativa che precede, il giudice di secondo grado ha proceduto all'interpretazione del contratto in questione - e delle indicate clausole contrattuali il cui testo, nelle parti essenziali, è stato riprodotto nella decisione impugnata - ed alla valutazione del significato letterale e logico dell'espressione "completamente interrate" contenuta nella clausola concordata dalle parti con l'articolo 4 del contratto. La corte di merito è quindi pervenuta alla conclusione che il senso della riferita espressione era "di solare chiarezza" e non si poneva in contrasto con le clausole contrattuali di cui ai successivi articoli 5 (contenente disposizione subordinata e residuale rispetto alla clausola n. 4) e 6 (contenente disposizione di carattere esecutivo ed attuativo della disciplina complessivamente dettata dal contratto) aventi ad oggetto, rispettivamente, la convenzione esecutiva PEC e la delega conferita dalla Nicolini alla Villa Gavotti per la richiesta delle concessioni necessarie per l'attuazione pratica del piano edilizio.

Il procedimento logico-giuridico sviluppato nell'impugnata decisione è ineccepibile, in quanto coerente e razionale, ed il giudizio di fatto in cui si è concretato il risultato dell'interpretazione del contenuto del detto contratto e della citata clausola è fondato su un'indagine condotta nel rispetto dei comuni canoni di ermeneutica e sorretto da motivazione, adeguata e corretta, immune dai vizi denunciati.

Nella sentenza impugnata sono evidenziati i punti salienti della decisione e risulta chiaramente individuabile la "ratio decidendi" adottata. A fronte delle coerenti argomentazioni poste a base della conclusione cui è pervenuto il giudice di appello, è evidente che le censure in proposito mosse dalla ricorrente devono ritenersi rivolte non alla base del convincimento del giudice, ma, inammissibilmente, al convincimento stesso e, cioè all'interpretazione del contratto e delle clausole contrattuali in modo difforme da quello auspicato: la Villa Gavotti contrappone all'interpretazione del contratto ritenuta dalla corte di merito la propria interpretazione.

E' da ritenere corretta l'operazione ermeneutica compiuta dalla corte territoriale la quale non è incorsa nella denunciata violazione dei criteri interpretativi di cui agli art. 1362 e 1363 c.c. non avendo trascurato di esaminare il senso letterale delle parole usate dai contraenti, nè di indagare sulla loro comune intenzione, nè tantomeno di ricercare il significato risultante alla connessione delle clausole. Pertanto, anche se la ricorrente lamenta la violazione delle citate norme codicistiche. svolgendo al riguardo generiche argomentazioni, la rilevata coerente applicazione dei canoni interpretativi da parte della corte di appello, rende manifesto che è stato investito essenzialmente il "risultato" interpretativo raggiunto, il che è inammissibile in questa sede.

Va inoltre aggiunto che alcune delle censure mosse dalla ricorrente sono inammissibili sia per la loro genericità, sia per essere relative solo a limitate e non esaustive argomentazioni sviluppate nell'impugnata sentenza e poste a base del convincimento del giudice di secondo grado.

Sotto il primo aspetto va evidenziato che la Villa Gavotti ha lamentato (in particolare con il terzo profilo del primo motivo di ricorso) la violazione delle norme di attuazione del PRO e delle norme della L.R. 56/1977 senza precisare quali parti di tali norme sarebbero state erroneamente applicate dalla corte di appello, perchè e come si sarebbe realizzata la detta violazione, l'avvenuta deduzione nel giudizio di gravame della questione relativa alla corretta applicazione delle norme regolamentari e legislative genericamente richiamate in ricorso.

Sotto altro aspetto va segnalato che, come già sottolineato, nella sentenza impugnata la corte di appello ha espressamente affermato a sostegno della propria decisione: a) in relazione alle previsioni del PFC, che le parti avevano richiamato e recepito nel contratto (all'articolo 5) il contenuto di tale PEC al solo fine "di trasferire a carico della Residenza Villa Gavotti tutti gli oneri e i pagamenti previsti" nella detta convenzione urbanistica; b) in relazione alla clausola di cui all'articolo 6 del contratto, che la delega rilasciata dalla Nicolini alla Villa Gavotti aveva una funzione limitata e circoscritta in quanto oggettivamente finalizzata "al rispetto delle disposizioni contenute nel negozio"; c) in relazione ai contratti preliminari, che in tali contratti: 1) non erano indicati "sbilanci e variazioni di quote"; 2) i boxes da trasferire erano ubicati in zona diversa da quella in questione; 3) il trasferimento sarebbe avvenuto in adempimento del rapporto complessivo.

La società ricorrente, con i motivi in esame, non ha mosso alcuna censura contro le riferite argomentazioni poste a base delle riportate parti della decisione impugnata (interpretazione degli articoli 5 e 6 del contratto in esame e contenuto dei contratti preliminari) idonee in via autonoma (a prescindere dalla loro fondatezza) a sorreggere sul piano logico e giuridico la detta decisione in relazione alla questione concernente la valutazione del comportamento complessivo della Nicolini anteriore e posteriore alla stipula del contratto definitivo.

Soccorre pertanto il consolidato principio giurisprudenziale secondo cui se una sentenza è sorretta da una molteplicità di ragioni giuridiche, tra loro indipendenti, tutte devono essere investite da) ricorso: in mancanza, poichè anche soltanto una di esse è idonea a giustificare la decisione, l'impugnazione inerente alle altre deve ritenersi inammissibile posto che la sua eventuale fondatezza non varrebbe comunque a scalfire la pronuncia di cui si chiede l'annullamento.

Il ricorso deve pertanto essere rigettato con la conseguente condanna della società ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità liquidate nella misura indicata in dispositivo.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la società ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione che liquida in complessivi E. 100.00. oltre E. 3.000.00 a titolo di onorari.

Così deciso in Roma, il 4 novembre 2004.

Depositato in Cancelleria il 3 dicembre 2004.