



REPUBBLICA

ITALIANA

IN NOMINE DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE PRIMA CIVILE

13105/04 ORIGINALI

M

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Giovanni	OLLA	Presidente	R.G.N.16661/01 e
Dott. Ugo Riccardo	PANEBIANCO	Consigliere	22953/01
Dott. Giulio	GRAZIADEI	Consigliere	Cron. 23922
Dott. Giuseppe	MARZIALE	Consigliere	Rep. 3025
Dott. Francesco Ant.	GENOVESE	Cons. Rel.	Ud. 27/01/04

ha pronunciato la seguente:

S E N T E N Z A

sul ricorso proposto da: SIG. ENNIO VIRLINZI E AURORA SRL,
 elettivamente domiciliati in Roma, via del Quirinale n.
 26, presso l'avv. prof. MARIO LIBERTINI, che li
 rappresenta e difende, giusta delega in atti,
 unitamente all'avv. MARCELLO MARINA;

Handwritten signature

- ricorrenti -

contro

TELECOM ITALIA SPA

- controricorrente -

e

sul ricorso proposto da: TELECOM ITALIA SPA, in persona
 dell'Avv. Pierpaolo Cotone, procuratore speciale, in
 virtù dei poteri conferitigli dal Presidente p.t.,
 elettivamente domiciliato in Roma, Largo del Teatro
 Valle n. 6, presso l'avv. Prof. STEFANO D'ERCOLE, che la
 rappresenta e difende, giusta delega in atti,

196/2004



unitamente all'avv. GAETANO GRANOZZI;

- **ricorrente incidentale** -

contro

SIG. ENNIO VIRLINZI E AURORA SRL

- **controricorrenti** -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Roma n.
291 del 1 giugno - 28 giugno 2000.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 27/1/2004 dal Relatore Cons. FRANCESCO ANTONIO
GENOVESE;

Uditi gli avv., prof. M. LIBERTINI e M. MARINA, nonché E.
SINIGAGLIA, per delega,;

Udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. ROSARIO RUSSO, il quale ha concluso
per il rigetto del ricorso principale e
l'inammissibilità di quello incidentale.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Con scrittura privata del 21 luglio 1994, la IRTTEL
SPA (oggi, a seguito di atto di fusione per
incorporazione, TELECOM ITALIA SPA) promise di vendere,
entro il 31 dicembre 1995, alla AURORA SAS DELL'ING.
VINCENZO SPEZIALI & C. (oggi AURORA SRL) e al sig. ENNIO
VIRLINZI, che si obbligarono ad acquistare, un complesso
immobiliare sito - su un'area specificamente destinata
a <Realizzazione centro di telecomunicazione> - nella
località San Cono di Catanzaro, composto di 48 alloggi
di servizio per i dipendenti della società telefonica,
per il prezzo di £ 4.300.000.000, più Iva, di cui £
430.000.000, più Iva, versati a titolo di caparra



confirmatoria dai promissori acquirenti, e € 3.870.000.000 (più Iva) da versarsi al momento della stipula dell'atto definitivo di trasferimento.

La promittente venditrice si obbligò (art. 9 del preliminare) <<entro la data di stipula del rogito notarile di trasferimento a richiedere ed ottenere idoneo strumento urbanistico che consenta il trasferimento delle unità immobiliari con destinazione abitativa per uso privato>>.

A garanzia di tale interesse venne previsto un diritto di recesso del promissario acquirente <<previa restituzione delle somme versate oltre gli interessi legali>>, nell'ipotesi in cui la società promittente venditrice non avesse adempiuto l'obbligo contrattuale di richiedere ed ottenere un idoneo strumento urbanistico.

I promissari acquirenti, confidando nell'adempimento, promuovevano <<una fitta serie di attività, anche pubblicitarie, e trattative ... volte alla valorizzazione ed alla commercializzazione degli appartamenti di cui avrebbero acquistato la proprietà>>.

TELECOM ITALIA SPA, però, secondo la controparte, si sarebbe resa inadempiente, poiché: né avrebbe provveduto ad acquisire la proprietà di quella parte dell'immobile che insisteva sulla proprietà altrui, né - dopo aver presentato istanza all'Amministrazione in data 21 novembre 1995 -, avrebbe ottenuto quell'idoneo strumento urbanistico (id est: una sua variante) per la

h



utilizzazione del fabbricato a civile abitazione (il Comune di Catanzaro, infatti, comunicava il rigetto dell'istanza avanzata dalla società di telecomunicazione, con una nota del 12 dicembre 1996), né avrebbe stipulato il rogito di trasferimento dell'immobile nel termine pattuito.

2. Con atto notificato il 19 luglio 1996, i promissari acquirenti davano avvio al giudizio arbitrale e chiedevano, inizialmente, l'esecuzione coattiva del preliminare, ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., e il risarcimento dei danni, con riserva di proporre la domanda di risoluzione, ex art. 1453, secondo comma, dello stesso codice.

In un secondo tempo, con memoria del 18 dicembre 1996, chiedevano la risoluzione del contratto preliminare, con i conseguenti effetti restitutori e il risarcimento dei danni subiti. La TELECOM ITALIA SPA resisteva.

3. Con lodo arbitrale sottoscritto il 7 maggio 1997, il Collegio dichiarava risolto per inadempimento di TELECOM ITALIA SPA il preliminare di vendita e condannava la società telefonica alla restituzione della caparra, con gli interessi legali dal 21 luglio 1994, nonché al risarcimento dei danni, quantificati in via equitativa, ai sensi dell'art. 1226 cod. civ., nella misura di € 1.040.000.000, oltre interessi legali sulla somma di € 40.000.000 dal 1 gennaio 1996, e alle spese di funzionamento del collegio arbitrale.

Secondo gli arbitri la TELECOM ITALIA SPA sarebbe stata inadempiente, particolarmente riguardo all'obbligo



(ritenuto prevalente) di attivarsi per ottenere il mutamento di destinazione urbanistica dell'immobile.

4. La società telefonica impugnava di nullità il lodo davanti alla Corte d'appello di Roma. Nel giudizio si costituivano anche le controparti, l'AURORA SRL e il sig. ENNIO VIRLINZI, le quali chiedevano in via incidentale la rideterminazione del danno per l'illegittimità della valutazione equitativa, compiuta ex art. 1226 cod. civile.

La Corte territoriale, con sentenza n. 2291 del 28 giugno 2000, dichiarava nullo il lodo e respingeva le domande proposte dalle parti. Secondo la Corte d'Appello, vi sarebbe stata una violazione dell'art. 1362 cod. civ. (che, in materia d'interpretazione dei contratti impone l'obbligo di indagare la comune volontà delle parti), in relazione alla 2^a parte della clausola che legittimerebbe solo il recesso della parte promissaria. Pure inquadrabile nello schema di cui all'art. 1381 cod. civ., la pattuizione avrebbe derogato alla disciplina tipica nel caso del mancato compimento del fatto del terzo, escludendo ogni indennizzo ma lasciando in piedi l'ordinaria responsabilità per l'inadempimento.

Per i giudici statali, però, l'inadempimento della società telefonica, per quanto astrattamente configurabile, non si sarebbe verificato perché il comportamento tenuto non avrebbe avuto incidenza causale sui danni subiti dalla parte promissaria acquirente. Ciò in quanto l'obbligo assunto dalla



promittente venditrice non poteva giungere fino al punto <<di attivarsi per ottenere una destinazione della zona diversa da quella rispondente all'attività istituzionale della stessa Telecom>>.

5. Contro tale sentenza hanno proposto ricorso l'AURORA SRL e il sig. ENNIO VIRLINZI, articolato in tre motivi (illustrati anche con memoria). Resiste la TELECOM ITALIA SPA, con controricorso e propone ricorso incidentale, in unico mezzo (atti pure illustrati con memoria), a cui resistono i ricorrenti con controricorso.

Motivi della Decisione

1. Premettono i ricorrenti principali che la sentenza della Corte territoriale è condivisibile, laddove qualifica il regolamento contrattuale come articolato su di una fattispecie di promessa del fatto del terzo (art. 1381 cod. civ.) che faceva obbligo alla TELECOM ITALIA SPA di attivarsi per ottenere uno strumento urbanistico idoneo a ricondurre l'utilizzazione del complesso immobiliare alle finalità perseguite dai promissori acquirenti.

Secondo l'insegnamento della Cassazione (riferimento alle sentt. nn. 12973/95 e 8614/97), però, la fattispecie andrebbe scissa nelle due componenti: a) dell'obbligazione di *facere*, ricadente sul promittente (e consistente nell'adoperarsi affinché il terzo assuma l'obbligazione o compia il fatto promesso); b) dell'obbligazione di *dare*, ossia di corrispondere l'indennizzo nel caso in cui, nonostante il promittente si sia diligentemente adoperato, il terzo rifiuti di



impegnarsi.

Alla violazione della prima obbligazione, corrisponderebbe una ipotesi di inadempimento che darebbe luogo alle conseguenze di cui all'art. 1453 cod. civile e non a quelle indicate dalla Corte di appello di Roma.

1.1. Con il primo motivo di ricorso (con il quale lamentano violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 1366 e 1367 cod. civ., in relazione all'art. 1381 cod. civ.; insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia) L'AURORA SRL e il sig. ENNIO VIRLINZI, deducono che la sentenza avrebbe errato nella ricostruzione del contenuto dell'obbligo di *facere*, escludendo che la TELECOM ITALIA SPA dovesse attivarsi per ottenere una destinazione d'uso diversa dell'area, in ragione dei fini istituzionali della stessa società.

Ciò, innanzitutto, costituirebbe violazione del criterio ermeneutico di cui all'art. 1362 cod. civ., poiché se si fosse fatto riferimento a quello della comune intenzione delle parti si sarebbe dato rilievo all'interesse di utilizzare il complesso immobiliare da compravendere, secondo finalità diverse da quelle di originaria destinazione.

Inoltre, vi sarebbe una violazione anche del canone ermeneutico di cui all'art. 1367 cod. civ., il quale - per la conclusione del contratto - richiede che la promessa del fatto del terzo debba rispondere ai requisiti della specificità e concretezza di contenuto,



mentre nella decisione impugnata l'identificazione del suo contenuto sarebbe stato affidato alla volontà della società promittente, con la conseguenza di reputare priva di effetti l'intera clausola in esame.

Infine, la ricostruzione dei giudici di appello sarebbe contraria anche al precetto di cui all'art. 1366 cod. civ., ossia all'interpretazione secondo buona fede.

I giudici, ove si fossero attenuti ad una corretta interpretazione, avrebbero dovuto ricostruire il contenuto dell'obbligazione della TELECOM ITALIA SPA come caratterizzato dall'obbligo di attivarsi secondo modalità conducenti verso il mutamento della destinazione urbanistica dell'area promessa in vendita e che, per tale esito, consentisse la destinazione degli immobili anche ad uso abitativo e non solo ad attività direzionali.

Anche a voler restare nell'ambito delineato dalla Corte territoriale si dovrebbe pervenire all'accertamento di un vizio logico della sentenza, derivante dalla contraddizione tra le premesse stabilite e l'esito affermato. Infatti, anche la negligente e tardiva attivazione dell'obbligata connoterebbe l'ipotizzato inadempimento.

Senza dire dell'irrilevanza delle presunte finalità istituzionali dell'ente riguardo alla misura dell'adempimento.

1.2. Con il secondo motivo di ricorso (con il quale lamentano violazione e falsa applicazione degli artt.



1218, 1453 e 1455 cod. civ., in relazione all'art. 1381 cod. civ.; insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia) i ricorrenti deducono che, ove l'obbligo a carico della TELECOM ITALIA SPA fosse stato rettamente inteso (pacifica la legittimità della deduzione di un fatto della Pubblica amministrazione) la Corte territoriale non avrebbe potuto concludere per l'inesistenza del nesso di causalità tra l'attività svolta dall'obbligata e le motivazioni addotte dal Comune per giustificare il diniego della richiesta autorizzazione. Infatti, una volta chiarito che l'unico comportamento conducente alla realizzazione dell'interesse contrattualmente fissato era quello di chiedere (tempestivamente) una modificazione dello strumento urbanistico (il solo che potesse comportare un legittimo mutamento di destinazione dell'area) la mancata adozione di tale tipo di comportamento da parte della società telefonica avrebbe dovuto far concludere i giudici della corte di appello per la responsabilità contrattuale del promittente venditore, ai sensi degli artt. 1453 e 1455 cod. civ., con le conseguenti statuizioni risarcitorie. Ma anche a voler ipotizzare la correttezza del comportamento tenuto dall'obbligata, residuerebbe comunque, ai sensi dell'art. 1381 cod. civ., su una base oggettiva, il diritto all'indennizzo a favore del promissorio, e ciò per il semplice dato della mancata realizzazione del fatto promesso (riferimento a Cassazione n. 8614 del 1997).



1.3. Con il terzo motivo di ricorso (con il quale lamentano violazione e falsa applicazione degli artt. 1453 e 1455 cod. civ. Omessa motivazione circa un punto decisivo della controversia) l'AURORA SRL e il sig. ENNIO VIRLINZI, deducono che la Corte territoriale avrebbe negato qualsiasi rilevanza: a) alla difformità relativa alla consistenza del terreno, risultato in parte di proprietà altrui; b) all'inerzia colpevole tenuta da TELECOM ITALIA SPA, che - invece - andava complessivamente valutato, in un giudizio sulla gravità complessiva dell'inadempimento che, non avendo i giudici di appello assolto all'obbligo della motivazione, sul punto, sarebbe del tutto mancato. Al contrario, anche ipotizzando la scarsa importanza dell'inadempimento, ai sensi dell'art. 1455 cod. civ., la stessa non implicherebbe, necessariamente, il rigetto della domanda risarcitoria.

2. Con il ricorso incidentale affidato ad un unico motivo (con il quale si lamenta violazione e falsa applicazione degli artt. 99 e ss. cod. proc. civ., in relazione agli artt. 829 e 830 dello stesso codice - Erronea motivazione della sentenza rispetto al dispositivo conforme a diritto - Errata valutazione dei mezzi di prova, in violazione dell'art. 115 e ss. cod. proc. civ.) la TELECOM ITALIA SPA deduce l'erroneità della pronuncia dei giudici della Corte d'appello i quali avrebbero dichiarato inammissibile la domanda di condanna dei ricorrenti alla restituzione di quanto pagato in adempimento del lodo arbitrale, dichiarato



nullo nel giudizio di impugnazione, perché la domanda sarebbe stata <<formulata senza neppure specificamente allegare e dimostrare l'avvenuto pagamento>>. Tale affermazione, non corrispondente ai fatti espressamente riconosciuti dalla parte, avversa meriterebbe una correzione della motivazione della sentenza, mediante l'eliminazione della parte motivazionale indicata.

3. Il ricorso principale è infondato e va respinto.

3.1. Va premesso che la parte ricorrente non solo non contesta la ricorrenza, nel caso esaminato, di una fattispecie concreta riconducibile alla promessa del fatto del terzo, come disciplinata dall'art. 1381 cod. civile, né la ricostruzione che di questa controversa figura si fa da parte del Giudice della legittimità; ma essa ne invoca la coerente applicazione al caso esaminato, ritenendo non lineare la decisione della Corte territoriale, con riguardo all'istituto giuridico menzionato.

Sicché, in questo ambito, non è da porre in discussione quanto oramai acquisito da questa Corte, con le pronunce nn. 12118 del 1992, 12973 del 1995, 8614 del 1997 e 1137 del 2003, e cioè che (secondo la ricostruzione dell'istituto operata dalla cassazione) con la promessa del fatto del terzo, il promittente assume una prima obbligazione di *facere*, consistente nell'adoperarsi affinché il terzo tenga il comportamento promesso, onde soddisfare l'interesse del promissario, ed una seconda obbligazione di *dare*, cioè di corrispondere l'indennizzo nel caso in cui,



nonostante si sia adoperato, il terzo si rifiuti di impegnarsi. Con la conseguenza che, sempre secondo questa prospettiva, qualora l'obbligazione di *facere* non venga adempiuta e l'inesecuzione sia imputabile al promittente, ovvero venga eseguita in violazione dei doveri di correttezza e buona fede, il promissario avrà a disposizione gli ordinari rimedi contro l'inadempimento, quali la risoluzione del contratto, l'eccezione di inadempimento, l'azione di adempimento e, qualora sussista il nesso di causalità tra inadempimento ed evento dannoso, il risarcimento del danno; qualora, invece, il promittente abbia adempiuto a tale obbligazione di *facere* e, ciononostante, il promissario non ottenga il risultato sperato a causa del rifiuto del terzo, diverrà attuale l'altra obbligazione di *dare*, in virtù della quale il promittente sarà tenuto a corrispondere l'indennizzo.

A tal proposito occorre sgombrare i dubbi (pure qua e là ventilati nel corso del dibattito giudiziale) in ordine alla astratta ammissibilità di promesse riguardanti il fatto della pubblica amministrazione che, quale terzo, può (ove lo voglia) assicurare un qualsiasi bene della vita al promissario, purché ovviamente lecitamente e legittimamente procurabili dalla P.A., in ragione degli interessi pubblici coinvolti e dell'osservanza delle norme di azione (le regole procedurali) stabilite per il loro rilascio. In tal senso, è stato già stato ritenuto possibile e lecito il patto con il quale il venditore di un

A handwritten signature or mark, possibly initials, written in dark ink on the right side of the page.



fabbricato si impegnava a far ottenere all'acquirente la licenza o il certificato di abitabilità da parte del Comune (Cassazione nn. 910 del 1966, 1756 del 1979, 1991 del 1987 e 12507 del 1993) o il venditore di un terreno si impegnava a far ottenere il permesso di edificarlo da parte della stessa amministrazione (Cassazione n. 3524 del 1983).

3.2. Come si è detto, secondo i ricorrenti, però, tali acquisizioni giuridiche non avrebbero trovato corretto riscontro nella decisione (e nella motivazione) dei giudici della Corte d'Appello e ad all'esame di essa occorre, pertanto, passare, attraverso l'esame congiunto dei primi due motivi di ricorso, che contengono profili tra di loro strettamente connessi e relativi a quella parte della motivazione della Corte territoriale riguardante il presunto malgoverno dei principi giurisprudenziali relativi all'istituto in della promessa del fatto del terzo.

3.2.1. A tal uopo si rende necessaria una accurata ricostruzione della motivazione del giudice del merito. Essa si ferma a valutare la clausola contrattuale (art. 9 del preliminare), ove le parti avevano stabilito che, se da un lato, la promittente venditrice si era obbligata, <<entro la data di stipula del rogito notarile di trasferimento, a richiedere ed ottenere idoneo strumento urbanistico che consent(isse) il trasferimento delle unità immobiliari con destinazione abitativa per uso privato>>, da un altro lato, a garanzia di tale interesse (e cioè, nell'ipotesi in cui



la società promittente non avesse adempiuto l'obbligo contrattuale di richiedere ed ottenere quell'«idoneo strumento urbanistico») era stato previsto un diritto di recesso della promissaria acquirente, ««previa restituzione delle somme versate oltre gli interessi legali»».

La motivazione della sentenza di merito incentra la propria attenzione proprio su tale clausola e, con giudizio rescindente, accoglie le doglianze della promittente, per la ritenuta violazione dell'art. 1362 cod. civ., in ragione della mancata ricostruzione della ««comune volontà delle parti»», al di là del ««mero elemento letterale»». Tale volontà, mirante alla salvaguardia dell'««intento pratico dalle stesse (parti) perseguito con l'adozione di quella clausola»», secondo la ricostruzione operata dal giudice in sede rescissoria, escluderebbe qualsiasi ««efficacia risolutiva dell'accordo»», di tipo automatico, ove fosse mancato il mutamento di destinazione d'uso degli alloggi, oggetto del preliminare, lasciando ««all'unilaterale determinazione degli acquirenti la valutazione dell'eventuale persistente interesse alla stipula del definitivo, ferma l'obbligazione a vendere»» della società telefonica.

La pattuizione, riconducibile allo schema della promessa del fatto del terzo, come si è detto, avrebbe si regolato il caso del suo mancato compimento, ma in modo difforme dal modello legale, escludendo ogni indennizzo e lasciando ferma solo l'ordinaria



responsabilità del promittente che non si adoperi con la dovuta diligenza presso il terzo.

Ma tale responsabilità mancherebbe nel caso esaminato perché, pur essendosi attivata tardivamente, la società telefonica avrebbe "rimediato" un risultato negativo presso il terzo -P.A. per una ragione indipendente dalla sua tardiva attivazione (ossia per la mancanza della variante del piano urbanistico, considerata necessaria premessa logico-giuridica per ottenere la nuova destinazione d'uso dell'immobile oggetto del contratto). Onde l'esclusione di una sua responsabilità per inadempimento e la possibilità solo d'una condanna al risarcimento dei danni.

Tale inidoneità del comportamento era, secondo il giudice del merito, già <scritto> nella formulazione della clausola, la quale - per la sua generica formulazione - avrebbe riservato esclusivamente alla società telefonica <<l'individuazione dell'<idoneo strumento urbanistico>, necessario a realizzare lo scopo voluto dalle parti>>, e, comunque, questo <<non poteva intendersi esteso fino a comprendervi (l'obbligo) di attivarsi per ottenere una destinazione della zona diversa da quella rispondente all'attività istituzionale della Telecom>> (il riferimento riguarderebbe l'intera area, specificamente destinata a <Realizzazione del centro di telecomunicazione>, posta nella località San Cono di Catanzaro, ove insistevano gli alloggi che s'intendevano "dismettere" e che

hr



avevano formato oggetto della pattuizione oggi in esame).

3.2.2. Così ricostruito il percorso logico ed argomentativo seguito dalla Corte territoriale, si può passare all'esame delle (plurime) doglianze esposte nei primi due motivi di impugnazione.

Ma, prima ancora, dev'essere respinta la richiesta, posta nella parte conclusiva del terzo motivo (e che qui si anticipa non solo per comodità espositiva ma anche per una evidente priorità logica e di collegamento con i motivi oggetto di esame in tale sede) riguardante il diritto alla richiesta dell'indennizzo, ex art. 1381 cod. civ., in favore dei promissari acquirenti, in ragione e per il caso della mancata realizzazione del fatto promesso, *sic et simpliciter*. Infatti, come si è avvertito nell'esposizione della motivazione della Corte territoriale, tale domanda (che, peraltro, il controricorrente censura anche per la sua novità) è inammissibile non solo per tali eccepitive ragioni processuali ma anche, e soprattutto, per la preclusione pattizia, rispetto all'invocato modello legale offerto dall'art. 1381 cod. civile, costituita dall'interpretazione della clausola di cui all'art. 9 del contratto, offerta nella sentenza di merito, secondo la quale era prevista, in caso d'insuccesso dell'iniziativa manifestata presso il terzo, la sola restituzione della somma data a titolo di caparra, sia pure maggiorata dagli interessi.

W



Tale esegesi, infatti, non è stata contestata dai ricorrenti, sia in ordine alla sua legittimità (ossia alla derogabilità ad opera di un accordo privatistico, che il giudice di merito ritiene sussistente), sia in ordine all'utilizzazione dei criteri ermeneutici imposti dalla legge (con riferimento particolare agli artt. 1362 e ss. cod. civ.). Del resto, è principio consolidato di questa Corte quello (seguito anche ad altro proposito dalla stessa parte ricorrente) secondo il quale, l'interpretazione dei contratti da parte del giudice di merito è censurabile in sede di legittimità per vizi di motivazione e per violazione delle regole legali di ermeneutica contrattuale, ed incombe alla parte che denuncia la violazione di tali regole l'onere di dimostrare specificamente il modo in cui il ragionamento seguito dal giudice abbia deviato da esse, non potendo, invece, limitarsi a prospettare una interpretazione contrattuale diversa da quella adottata nella decisione impugnata (solo perché ultima: Cassazione n. 1123 del 2004).

3.2.3. Una volta circoscritto e delimitato il piano concettuale entro il quale si è mosso il giudice del merito (che ha escluso pattiziamente l'esistenza di un obbligo di dare), può passarsi all'esame della struttura dell'obbligo di *facere*, certamente esistente e oggetto principale di controversia, in questa sede.

I primi tre profili di censura, contenuti nel primo motivo di ricorso, fanno riferimento, rispettivamente, ad una presunta violazione, da parte del giudice del



merito, degli artt. 1362, 1367 e 1366 cod. civ., ossia a violazioni di legge commesse nel corso della sua attività interpretativa. Ma tali doglianze sono in parte inammissibili ed in parte infondate.

Inammissibile, è il profilo di censura che - rispetto alla ricostruzione dei fatti - propone una diversa interpretazione della comune volontà o intenzione delle parti.

E' principio già affermato da questa Corte, quello secondo il quale, in tema di interpretazione del contratto, l'accertamento della volontà degli stipulanti, in relazione al contenuto del negozio, si traduce in un'indagine di fatto affidata in via esclusiva al giudice di merito, onde detto accertamento è censurabile in sede di legittimità solo nel caso in cui la motivazione sia così inadeguata, da non consentire la ricostruzione dell'iter logico seguito da quel giudice per giungere ad attribuire all'atto negoziale un determinato contenuto, oppure nel caso di violazione delle norme ermeneutiche. Quest'ultima violazione deve, perciò, dedursi con la specifica indicazione nel ricorso per cassazione del modo in cui il ragionamento del giudice si sia da esso discostato, perché altrimenti la ricostruzione del contenuto della volontà delle parti si traduce nella proposta di una diversa interpretazione, inammissibile come tale in sede di legittimità (per tutte: Cassazione n. 12518 del 2001).

h



Infondati sono gli altri due profili di censura (cioè la violazione degli artt. 1367 e 1366 cod. civ.).

L'interpretazione fornita dalla sentenza impugnata, infatti, perviene al risultato di escludere che l'obbligo del promittente potesse estendersi <<fino a comprendere quello di attivarsi per ottenere una destinazione della zona diversa da quella corrispondente all'attività>> svolta dalla società telefonica e ciò sulla base di un ragionamento che da un lato si fonda sulla peculiare destinazione (a centro di telecomunicazioni) della zona (comprendente l'edificio oggetto di contratto), che si postula non modificabile (secondo la volontà della promittente, in ragione della attività industriali da continuare a svolgersi: <esigenze che non sarebbero venute meno>), e dall'altro dal tenore della limitazione pattizia a quell'altrimenti rigoroso congegno della promessa del fatto del terzo (la limitazione della responsabilità del promittente). Insomma, sotto quest'ultimo profilo, è come se le parti avessero voluto limitare le conseguenze del rifiuto del terzo-P.A. (questo il senso dell'interpretazione dell'intero contratto data dal giudice del merito) al solo obbligo delle restituzioni, e perciò avessero lasciato, alla società, un obbligo di attivarsi limitato (e perciò concreto e specifico) riguardante il solo dovere indicato dal giudice di merito (la sola richiesta del mutamento della destinazione d'uso dello stabile rivolta al Comune), ossia ad un contenuto meno ampio di quello indicato e



voluto dagli odierni ricorrenti (vale a dire l'obbligo di ottenere dalla P.A., in senso ampio, comprensiva sia del Comune - che procede all'adozione della variante di piano - sia della regione o dell'ente intermedio - che procedono alla sua approvazione -, una variazione della destinazione urbanistica della zona idonea a far conseguire il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile). A tale proposito, benché non espressamente menzionate, hanno formato oggetto di considerazione le cd. clausole generali, ossia tanto la buona fede quanto la correttezza, ovviamente lueggianti il solo piano dell'interpretazione delle pattuizioni, con una ricostruzione che, in conclusione, si presenta immune da errori, tanto giuridici, quanto logici. Sotto quest'ultimo aspetto, in conclusione, appare infondato il quarto ed ultimo profilo di doglianza svolto nel primo motivo di ricorso e, soprattutto, il secondo mezzo di censura.

Il rapporto di causalità, che si vuole ancorare all'obbligazione di *facere*, intesa nel più ampio significato (prima indicato), viene meno - come motivato dalla Corte territoriale - ove esso ceda il posto alla costruzione più ristretta dell'obbligo di attivazione presso la sola pubblica amministrazione locale.

3.2.4. Va ora esaminato il terzo mezzo di impugnazione, ossia quello con il quale i ricorrenti si dolgono dell'omessa valutazione complessiva, da parte del giudice, dell'indempimento della società telefonica,



anche considerando la difformità della cosa promessa in vendita la quale insiste, in parte, su una striscia di terreno in proprietà di terzi estranei.

Ma anche tale doglianza, alla luce delle considerazioni sopra svolte in riferimento alla parte principale del preteso inadempimento della promittente, fa escludere che il ragionamento svolto dalla Corte d'Appello di Roma, con riguardo alla valutazione compiuta dal giudice di merito circa il tratto <modesto> di quel parziale inadempimento, inidoneo, secondo quelle valutazioni, a comportare la risoluzione del contratto e dar causa ai richiesti danni, possa essere colpito in questa sede, ove esso appare - per difetto di vizi logici e giuridici - del tutto insindacabile.

4. Il ricorso incidentale, con il quale si chiede la correzione della motivazione della sentenza della Corte territoriale, in corrispondenza di una statuizione di inammissibilità della domanda di restituzione di somme già pagate (in corrispondenza della decisione arbitrale) è inammissibile. Infatti, il richiesto *petitum* (la correzione della motivazione) si appalesa del tutto incongruo rispetto alle doglianze nascenti dalla volontà di recuperare quanto già corrisposto in base al lodo arbitrale, invalidato dal Giudice statale, e non mostrano di comprendere appieno la *ratio decidendi* contenuta nella sentenza impugnata. Quest'ultima, infatti, ha reputato inammissibile la domanda di restituzione di quelle somme per la mancata allegazione oltre che documentazione dell'avvenuto



pagamento, mentre la censura non indica neppure l'atto processuale ove si è dato conto del momento, del luogo, dell'entità e del documento, utilizzato a fini probatori e per mezzo del quale tale pagamento sarebbe stato eseguito. Il ricorso incidentale, è pertanto, privo del requisito di autosufficienza, necessario a farlo prendere in considerazione in questa sede.

5. Nei fatti esposti, si ravvisano ragioni per compensare le spese del giudizio.

PQM

Riuniti i ricorsi, rigetta quello principale e dichiara inammissibile quello incidentale. Compensa le spese del giudizio.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della prima sezione civile, dai magistrati sopraindicati, il 27 gennaio 2004.

Il Giudice Estensore

(dr. Francesco A. Genovese)

Il Presidente

(Dr. Giovanni Olla)

CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
Prima Sezione Civile

Depositato in Cancelleria

15 LUG. 2004

il _____

IL CANCELLIERE

IL CANCELLIERE

Luisa Passinetti