Urteilskopf

119 II 341

69. Estratto della sentenza 28 luglio 1993 della I Corte civile nella causa C contro E S.A. (ricorso per riforma)
Regeste (de):
Rechnungsfehler (Art. 24 Abs. 3 OR).

Begriff des Rechnungsfehlers. Art. 24 Abs. 3 OR ist nicht anwendbar in einem Fall, in dem die Differenz zwischen der im Kaufvertrag angegebenen Grundstücksfläche und jener, die aus einer neuen Katastermessung hervorgeht, auf die Anwendung einer genaueren Vermessungsmethode zurückzuführen ist (E. 2).

Art. 219 Abs. 1 und 2 OR.

Frage offengelassen, ob diese Bestimmung auch in dem Fall anwendbar ist, in dem sich nachträglich eine grössere Fläche ergibt (E. 3).

Regeste (fr):
Erreur de calcul (art. 24 al. 3 CO).

Notion de l'erreur de calcul. L'art. 24 al. 3 CO n'est pas applicable lorsque la différence entre la surface indiquée dans l'acte de vente et celle d'une nouvelle mensuration cadastrale résulte de l'application d'une méthode de mensuration plus précise (consid. 2).

Art. 219 al. 1 et 2 CO.

Applicabilité de cette disposition lorsqu'on se trouve après coup en présence d'une superficie plus grande; question laissée indécise (consid. 3).

Regesto (it):
Errori di calcolo (art. 24 cpv. 3 CO).

Nozione di errore di calcolo. L'art. 24 cpv. 3 CO non è applicabile nel caso in cui la differenza fra la superficie indicata nell'atto di compravendita e quella risultante dalla nuova misurazione catastale è dovuta all'uso di un metodo di misurazione più preciso (consid. 2).

Art. 219 cpv. 1 e 2 CO.

Lasciata aperta la questione di sapere se questa disposizione sia applicabile anche nel caso in cui a posteriori risulti una superficie maggiore (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 342

A.- Con atto pubblico del 29 settembre 1986 E S.A. ha comperato da C la particella n. 4856 RFD del Comune di Locarno, la quale aveva, secondo l'iscrizione a Registro fondiario, la contenenza di 4125 m2, per il prezzo di Fr. 700.– al m2, cioè in totale per Fr. 2'887'500.–. Il prezzo di vendita è stato regolarmente soluto dalla compratrice. Il Comune di Locarno, ove il Registro fondiario definitivo è in vigore da diversi anni, ha deciso di procedere ad una nuova misurazione dei fondi. Dalla nuova misurazione catastale, esposta nell'estate 1988, è risultato che la particella n. 4856 aveva una superficie di 4179 m2, ossia 54 m2 in più di quella indicata al Registro fondiario e riportata nell'atto di compravendita del 29 settembre 1986.

B.- Il 19 dicembre 1989 C ha chiesto al Pretore della giurisdizione di Locarno-Città che la E S.A. fosse tenuta a versarle Fr. 37'800.– oltre interessi. L'azione, accolta dal Pretore con sentenza del 20 dicembre 1990, è stata invece respinta dalla II Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino l'11 dicembre 1992.

C.- C ha interposto al Tribunale federale un ricorso per riforma in cui postula che l'azione venga accolta. Il Tribunale ha respinto il ricorso.

Erwägungen

Considerando in diritto:

2. L'attrice non ritiene che il contratto di compravendita sia annullabile per errore essenziale giusta gli art. 23 segg. CO. Infatti,

essa chiede, come la convenuta, che il contratto venga mantenuto, con la rettifica del prezzo di vendita, essendo intervenuto un errore di calcolo ai sensi dell'art. 24 cpv. 3 CO. Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale (DTF 116 II 688, DTF 102 II 82 e riferimenti), questa disposizione concerne unicamente gli errori di calcolo che si appalesano nelle dichiarazioni di volontà concordi delle parti, ossia le sviste in cui sono incorse insieme le parti in occasione di determinazioni aritmetiche relative a elementi del contratto. Le sviste compiute da una parte nel corso dell'elaborazione dell'accordo contrattuale e che l'altra parte non può riconoscere quali errori di calcolo, non ricadono nel campo di applicazione dell'art. 24 cpv. 3 CO. Trattasi infatti di semplici errori sui motivi che, alle condizioni previste dall'art. 24 cpv. 1 n. 4 CO, possono eventualmente rendere il contratto invalido unilateralmente, ma che non conferiscono mai a colui che si è sbagliato il diritto di correggerli. Da questa definizione risulta che in concreto non vi è errore di calcolo comune delle parti. Tuttavia, in dottrina e giurisprudenza (GIGER, in una perizia giuridica versata agli atti, pag. 10 con rinvio a BECKER, Berner Kommentar, n. 33 e 35 ad art. 24 CO come pure due sentenze del Tribunale di commercio di Zurigo, apparse in ZR 33/1934 n. 38 e in SJZ 64/1968) si sostiene che l'art. 24 cpv. 3 CO è pure applicabile nel caso in cui al momento della conclusione del contratto le parti si fondano su documenti redatti da terze persone, contenenti un errore di calcolo. Ciò può apparire evidente; in concreto questa questione non deve comunque essere risolta, atteso che la fattispecie in esame è completamente diversa. Infatti, come esposto al consid. 1, la differenza fra la superficie indicata nell'atto di compravendita e quella risultante dalla nuova misurazione catastale non è dovuta ad errore di calcolo, ma bensì all'uso di un metodo di misurazione più preciso, non ancora conosciuto al momento dell'introduzione del Registro fondiario definitivo nel Comune di Locarno (cfr. sul tema: SCHMIDLIN, Berner Kommentar, 3a edizione, Berna 1993, n. 530 segg. in part. 535 seg. ad art. 23/24). Ne segue che anche la perizia di GIGER, che parte da un errore di calcolo, perde ogni fondamento. Non si può quindi parlare di errore di calcolo e non entra in considerazione una rettifica del prezzo di vendita sulla base dell'art. 24 cpv. 3 CO.

3. L'azione non può neppure essere fondata sull'art. 219 CO. Il capoverso 1 di questa norma obbliga, salvo patto contrario, il venditore di un fondo, la cui superficie non risulta dal Registro fondiario, a risarcire il compratore qualora il fondo non avesse la misura indicata nel contratto. Dove esiste il registro fondiario, se il fondo

non ha la misura indicatavi in base ai rilievi ufficiali, il venditore ha obbligo del risarcimento soltanto in quanto avesse espressamente stipulato tale garanzia (cpv. 2; DTF 62 II 163 consid. 3). Entrambi i disposti regolano unicamente il caso in cui il fondo venduto ha una superficie inferiore a quella indicata nel contratto o a Registro fondiario. In concreto, può rimanere aperta la questione di sapere se l'art. 219 cpv. 1 e 2 sia pure applicabile anche nel caso inverso, ove a posteriori risulti una superficie maggiore, come deciso dal Tribunale di commercio di Zurigo (v. SJZ 64/1968 pag. 254 segg.). Si dovesse dare al quesito risposta negativa, cadrebbe infatti un'eventuale pretesa dell'attrice. In caso di risposta affermativa, tornerebbe applicabile l'art. 219 cpv. 2 CO e, mancando un'assunzione espressa di garanzia da parte della convenuta, non si potrebbe da lei pretendere il versamento di un importo corrispondente alla maggior superficie.