

A propos des accidents dus au verglas, le TF rappelle qu'il ne peut pas être déduit de l'obligation d'entretien qui incombe à la collectivité un devoir général de prévenir immédiatement la présence de glace en procédant au salage de toutes les voies et de tous les espaces publics. Un lieu de circulation, pour être ouvert au public, n'a ainsi pas besoin de bénéficier d'une absolue sécurité contre le verglas vingt-quatre heures sur vingt-quatre.

L'obligation de sécurisation qui incombe au propriétaire d'un ouvrage est effectivement limitée: D'une part, celui-ci n'est pas tenu de parer à tous les dangers, en particulier les risques dont les utilisateurs de l'ouvrage peuvent se protéger avec un minimum d'attention. D'autre part, l'élimination d'éventuels défauts et/ou les mesures de sécurité à prendre doivent être raisonnablement exigibles, soit possibles techniquement et financièrement proportionnées à l'intérêt de protection des usagers et du but de l'ouvrage.

En l'espèce, le TF considère qu'aucun défaut d'entretien au sens de l'art. 58 CO ne peut être reproché à la commune intimée, dont un employé de son service de voirie a procédé au salage manuel d'un parking aux premières heures de la journée. Par cette intervention, en salant à la main (environ deux poignées par mètre carré, et un « peu » moins sur les places occupées par des véhicules), durant une trentaine de minutes et à l'aube (6h35, soit avant l'ouverture officielle du marché à 7h30), la commune n'a ainsi pas failli à son devoir de sécuriser l'ouvrage concerné.

*Auteur : Benoît Santschi, titulaire du brevet d'avocat, Lausanne*

Recours contre le jugement de la IIème Chambre civile du Tribunal d'appel du canton du Tessin du 16 décembre 2014

Etat de fait:

**A.**

Con rogito 19 ottobre 2006 C. ha donato ai coniugi B.A. e A.A. un fondo a Giubiasco comprendente un'abitazione e un giardino, riservandosi per sé e il suo convivente un diritto di abitazione e facendo assumere il debito ipotecario di fr. 103'200.-- dalle controparti. Lo stesso giorno la donante e i donatari hanno firmato una convenzione in cui quest'ultimi, al punto 2, si sono anche impegnati " in caso di future necessità finanziarie della signora C., e a richiesta di quest'ultima, a gravare all'occorrenza il fondo ricevuto in donazione con ulteriori pegni immobiliari per un valore massimo di tali pegni pari a fr. 100'000.-- (centomila) e a mettere il controvalore finanziario ricevuto a disposizione della signora C. oppure a corrispondere in altro modo, secondo modalità che le parti concorderanno, l'identico importo di CHF 100'000.-- ". In tale convenzione i coniugi A. si erano pure obbligati a non vendere e a non gravare di ulteriori pegni il fondo, finché la donante fosse rimasta in vita. Dopo la morte del suo convivente, padre della donataria, C. ha invano domandato il versamento di fr. 100'000.-- in applicazione dell'appena citata convenzione.

**B.**

Con petizione 18 aprile 2012 C. ha, per quanto qui interessa, chiesto in via principale al Pretore del distretto di Bellinzona di condannare B.A. e A.A. a versarle fr. 100'000.--, oltre interessi, e fr. 21'985.--, per oneri ipotecari e spese dello stabile da lei sopportati. In via subordinata ha postulato la revoca della menzionata donazione immobiliare. I convenuti si sono opposti alla petizione e hanno domandato in via riconvenzionale che l'attrice sia condannata a consegnar loro una vettura e una

somma di denaro. Con sentenza 13 agosto 2013 il Pretore ha respinto sia la petizione che l'azione riconvenzionale.

**C.**

La II Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino ha invece, in parziale accoglimento dell'appello di C., dichiarato nulla la donazione immobiliare e ha condannato i convenuti a restituire all'attrice la proprietà del fondo. La Corte cantonale ha ritenuto che l'onere di versare alla donante fr. 100'000.-- era un elemento soggettivo essenziale che avrebbe dovuto rivestire la forma qualificata dell'atto pubblico e che il vizio di forma comporta la nullità dell'intero contratto di donazione.

**D.**

Con ricorso in materia civile del 28 gennaio 2015 B.A. e A.A. postulano, previo conferimento dell'effetto sospensivo al gravame, in via principale l'annullamento della sentenza impugnata e la reiezione della petizione. In via subordinata chiedono che l'incarto sia rinviato all'autorità inferiore per nuova decisione. Lamentano un accertamento arbitrario dei fatti, perché la Corte cantonale non ha constatato che l'onere di versare fr. 100'000.-- è un mero impegno morale e che le parti non avrebbero stipulato alcun debito. L'autorità inferiore sarebbe pure incorsa nell'arbitrio per non aver tenuto conto della condizione sospensiva a cui era sottoposto l'onere. Contestano poi la necessità di sottoporre tale onere condizionato alla forma dell'atto pubblico. Affermano che dall'insieme delle circostanze scaturirebbe che si tratta di un impegno morale condizionato, soggettivamente non essenziale, che non deve rispettare la forma prevista per la donazione e non può quindi causarne la nullità.

C. propone con risposta 19 febbraio 2015 la reiezione della domanda di conferimento dell'effetto sospensivo e del ricorso.

La Presidente della Corte adita ha conferito effetto sospensivo al ricorso con decreto del 26 febbraio 2015.

Considérants:

**1.**

Interposto tempestivamente (art. 46 cpv. 1 lett. c e 100 cpv. 1 LTF combinati) dalla parte - parzialmente - soccombente in sede cantonale (art. 76 cpv. 1 lett. a LTF) contro una decisione finale (art. 90 LTF) pronunciata su ricorso dall'autorità ticinese di ultima istanza (art. 75 cpv. 1 LTF) in una causa civile di carattere pecuniario il cui valore litigioso supera fr. 30'000.-- (art. 72 cpv. 1 e 74 cpv. 1 lett. b LTF), il ricorso in materia civile è ricevibile.

**2.**

A norma dell'art. 18 cpv. 1 CO, per interpretare un contratto occorre in primo luogo ricercare la vera e concorde volontà dei contraenti (interpretazione soggettiva). In assenza di accertamenti a tale riguardo, o se una parte non ha compreso la volontà dell'altra, si ricerca il senso ch'esse potevano e dovevano ragionevolmente attribuire alle rispettive dichiarazioni nella situazione concreta in cui si trovavano (interpretazione oggettiva o secondo il principio dell'affidamento). L'interpretazione soggettiva è questione di fatto, quella oggettiva di diritto (DTF 133 III 675 consid. 3.3). Anche la scelta tra i metodi d'interpretazione soggettivo e oggettivo attiene al diritto. La decisione spetta al giudice e dipende dall'esito dell'istruttoria. L'art. 18 cpv. 1 CO gli impone di dare la precedenza al metodo soggettivo, a condizione che vi siano elementi sufficienti per farlo (sentenza 4A\_311/2014 del 20 gennaio 2015 consid. 5).

**2.1.** La Corte cantonale ha dapprima rilevato che non è possibile accertare la reale e concorde

volontà delle parti, non contenendo né il rogito né la convenzione del 19 ottobre 2006 i motivi degli impegni contenuti in quest'ultima. Solo la donataria ha spiegato nel suo interrogatorio formale cosa aveva inteso "per future necessità", mentre l'attrice non si era espressa e il donatario non era stato sentito.

**2.2.** Secondo i ricorrenti invece la volontà dei contraenti è emersa dall'istruttoria e la Corte cantonale avrebbe violato " il diritto federale sostituendola con la sua interpretazione ", atteso che dalle circostanze scaturirebbe che al punto 2 della convenzione le parti avrebbero pattuito il semplice impegno morale, non soggettivamente essenziale, di aiutare la donante con un importo fino a fr. 100'000.-- in caso di sue future necessità nell'eventualità di un suo ricovero in casa per anziani e contestuale trasloco dei donatari nell'abitazione.

**2.3.** Contrariamente a quanto sostenuto dai ricorrenti la Corte cantonale non ha violato l'art. 18 cpv. 1 CO procedendo a un'interpretazione oggettiva. Disponendo unicamente della dichiarazione della donataria sul modo in cui ella ha interpretato la clausola litigiosa, la Corte cantonale ha ritenuto senza arbitriodi non avere elementi sufficienti per applicare il metodo soggettivo, ragione per cui la censura si rivela infondata. Altrettanto vale per l'argomentazione secondo cui la clausola in discussione non costituirebbe un onere, ma un mero impegno morale: non esistono elementi agli atti che depongono per una tale interpretazione della convenzione, atteso segnatamente che unicamente al punto 3 i donatari " si impegnano moralmente a non vendere il fondo ricevuto in donazione né a ulteriormente gravarlo con pegni immobiliari, eccezione fatta per quanto previsto al punto 2., fintanto che è in vita la signora C.. " Alla luce del chiaro tenore della clausola, da cui emerge la facoltà dell'opponente di chiedere ai donatari fr. 100'000.-- in caso di future necessità finanziarie, i ricorrenti non possono nemmeno essere seguiti quando ritengono che non sia stato stipulato alcun debito o che lo stesso sia "contrattualmente indefinito". Del resto anche dall'interrogatorio formale della ricorrente emerge che questa ha recepito l'esistenza di un obbligo di pagamento, contestando tuttavia che la condizione delle "future necessità" si fosse realizzata.

### **3.**

Da quanto precede discende che a ragione la Corte cantonale si è prevalsa del principio dell'affidamento. Rimane quindi da verificare se la clausola prevista al punto 2 della convenzione avrebbe dovuto essere contenuta in un atto pubblico e le conseguenze di un eventuale vizio di forma. Secondo la giurisprudenza - sviluppata in particolare in materia di contratti di compravendita immobiliare - devono figurare nell'atto pubblico i punti essenziali per il contenuto materiale del contratto; i punti obiettivamente secondari, ma soggettivamente essenziali soggiacciono a tale requisito di forma se, per la loro natura, costituiscono un elemento del relativo contratto (DTF 135 III 295 consid. 3.2; 119 II 135 consid. 2a, con rinvio).

**3.1.** La Corte cantonale ha ritenuto che l'impegno di versare l'importo di fr. 100'000.-- in caso di future necessità finanziarie della donante costituiva un onere della donazione e un suo punto soggettivamente essenziale, che avrebbe dovuto rivestire la forma dell'atto pubblico. La convenzione che lo prevede è stata sottoscritta lo stesso giorno dell'atto di donazione e vi faceva riferimento. Inoltre, sempre a mente dei Giudici cantonali, l'attrice non avrebbe regalato il suo fondo a persone con cui non ha vincoli familiari e che quindi non hanno obblighi di mantenimento nei suoi confronti senza tale impegno, considerato che con la donazione ella si è privata della possibilità di ottenere in futuro ulteriore liquidità dall'immobile.

**3.2.** I ricorrenti affermano che unicamente la ripresa del debito ipotecario, che è pure stata inserita nel rogito, costituiva un onere dipendente dalla donazione, mentre la clausola in discussione non poteva essere considerata soggettivamente essenziale ed era indipendente da questa, ragione per cui essa non soggiace alla forma dell'atto pubblico.

**3.3.** Nella fattispecie, la convenzione sottoscritta il medesimo giorno del rogito appare manifestamente connessa con lo stesso. Gli stessi ricorrenti riconoscono nel gravame in esame che si trattava in concreto di "una donazione immobiliare onerosa" da cui la donante ha tratto vantaggi, continuando ad abitare nella casa di cui essi hanno ripreso il debito ipotecario. Considerato il diritto di abitazione, il già menzionato trasferimento dell'onere ipotecario e l'importante somma prevista nella clausola in discussione emerge che l'opponente non intendeva semplicemente effettuare una liberalità senza riservarsi alcuna prestazione. Ci si potrebbe invero chiedere se le parti avessero realmente inteso che la dazione del fondo dovesse avvenire senza prestazione corrispondente (art. 239 cpv. 1 CO), rispettivamente se le prestazioni desiderate dalla donante fossero effettivamente accessorie alla cessione del fondo (DTF 80 II 260 consid. 2). Il quesito può rimanere indeciso nella fattispecie. Qualora la clausola in discussione fosse stata parte di una prestazione corrispondente ci si troverebbe di fronte a un contratto di compravendita o perlomeno a una donazione mista. Il contratto redatto nella forma dell'atto pubblico sarebbe quindi nullo per vizio di forma, perché il prezzo ivi indicato non è corretto. Se invece la possibilità di un pagamento di fr. 100'000.-- è effettivamente un onere di una donazione, la Corte cantonale non ha violato il diritto federale ritenendo quest'ultima nulla, perché un elemento soggettivamente essenziale del relativo contratto non ha rispettato la forma dell'atto pubblico.

Poiché la donazione stipulata fra le parti si rivela nulla per vizio di forma non occorre esaminare le argomentazioni ricorsuali rivolte contro il - mancato - realizzarsi della condizione prevista al punto 2 della convenzione.

#### **4.**

Da quanto precede discende che il ricorso si rivela infondato e come tale va respinto. Le spese e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 1 LTF).

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1. Il ricorso è respinto.
2. Le spese giudiziarie di fr. 6'000.-- sono poste a carico dei ricorrenti in solido, i quali rifonderanno all'opponente, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 7'000.-- a titolo di ripetibili per la procedura innanzi al Tribunale federale.
3. Comunicazione ai patrocinatori delle parti e alla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.