L'obbligo di buona fede oggettiva o correttezza, quale criterio d'interpretazione del contratto

Diritto civile Obbligazioni

Flaminia Schiavoni

04 | 06 | 2021

Con sentenza del 4 giugno 2021, n. 15707, la sesta sezione civile della Corte di Cassazione ha affrontato la tematica dell'interpretazione del contratto e, segnatamente, dell'applicazione del criterio della buona fede ex art. 1366 c.c. con riguardo al contratto avente ad oggetto un'area edificabile.

La Corte ha preliminarmente rammentato che risponde ad un principio consolidato che l'interpretazione del contratto è riservata al giudice del merito, le cui valutazioni sono censurabili in sede di legittimità solo per violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale o per vizio di motivazione.

Ne deriva che il sindacato di legittimità può avere ad oggetto non già la ricostruzione della volontà delle parti bensì solamente l'individuazione dei criteri ermeneutici del processo logico del quale il giudice di merito si sia avvalso per assolvere i compiti a lui riservati, al fine di verificare se sia incorso in vizi del ragionamento o in errore di diritto.

In tema di interpretazione del contratto, proseguono i giudici di legittimità, il principio "in claris non fit interpretatio" rende superfluo qualsiasi approfondimento interpretativo del testo contrattuale quando la comune intenzione dei contraenti è chiara: tale principio, tuttavia, non trova applicazione nel caso in cui il testo negoziale, pur intrinsecamente chiaro, non risulti coerente con ulteriori ed esterni indici rivelatori della volontà dei contraenti.

In tal caso, l'elemento letterale va integrato con gli altri criteri di interpretazione, tra cui quello della buona fede o correttezza ex art. 1366 c.c., avendo riguardo allo scopo pratico perseguito dalle parti con la stipulazione del contratto e quindi alla relativa causa concreta.

L'obbligo di buona fede oggettiva o correttezza, quale criterio d'interpretazione del contratto (fondato sull'esigenza definita in dottrina di "*solidarietà contrattuale*") si specifica in particolare nel significato di lealtà e si concreta nel non suscitare falsi affidamenti e nel non contestare ragionevoli affidamenti ingenerati nella controparte.

Deve poi essere considerato che, secondo il canone ermeneutico della buona fede contrattuale, la cubatura realizzabile su un area edificabile in ragione dell'indice di fabbricabilità previsto dal Piano Regolatore Generale (PRG) deve ritenersi una *qualitas fundi*, ove il promittente venditore non specifichi che tale cubatura non è interamente disponibile, per essere già stata in tutto o in parte utilizzata.

La Suprema Corte, infatti, ha già avuto modo di chiarire che le prescrizioni del PRG, una volta approvate e pubblicate, hanno valore di prescrizione normativa, assistita da una presunzione legale di conoscenza, e non può esigersi che l'acquirente svolga ricerche mirate o di natura tecnica per verificare se la cubatura risultante da tali disposizioni sia in tutto o in parte indisponibile.

Sulla scorta di quanto esposto, i giudici di legittimità hanno enunciato il seguente principio di diritto: in tema di interpretazione del contratto, l'elemento letterale va integrato con gli altri criteri di interpretazione, tra cui la buona fede ex art. 1366 c.c., avendo riguardo allo scopo pratico perseguito dalle parti con la stipulazione del contratto e quindi alla relativa causa concreta. L'obbligo di buona fede oggettiva si specifica in particolare nel significato di lealtà e si concreta nel non suscitare falsi affidamenti e nel non contestare ragionevoli affidamenti ingenerati nella controparte. Secondo il principio di buona fede contrattuale, qualora il contratto abbia ad oggetto un'area edificabile, si presume che la stessa venga trasferita con la disponibilità dell'intera cubatura risultante dall'applicazione degli indici di fabbricazione dettati dagli strumenti urbanistici locali, salvo che le parti non si siano diversamente accordate.

© Copyright 2026. All Rights Reserved • La Tribuna srl • Largo Erfurt 7 - 29122 Piacenza • Registrazione ROC 24492 • Pagina 1/1