

*Il contratto attraverso le immagini:
verso una ‘nuova’ prospettiva del diritto*

Di ROBERTO PUSCEDDU

Sommario: 0. Premessa. – 1. Ripensare il contratto: un primo passo. -2. Il limite del c.d. ‘logocentrismo’. - 3. Le funzioni dell’immagine nel contratto. - 3. La prospettiva ‘innovativa’ nel diritto. – 4. La funzione *integrativa* della volontà contrattuale. – 5. La funzione *informativa* dell’immagine nel contratto.

0. Premessa.

Il presente elaborato ha come oggetto il disegno nel contratto. Il nucleo sul quale si incentra è rappresentato da due domande fondamentali:

- (i) Vi possono essere disegni nel contratto?
- (ii) Che funzioni possono svolgere i disegni nel contratto?

Prima di soffermarsi sull’oggetto d’indagine individuato dalle due domande principali poc’anzi richiamate, è doveroso prendere le mosse dalla constatazione in Prefazione di *Verità, Immagine e Normatività* di Giuseppe Lorini¹ e Pier Luigi Lecis², i quali si soffermano sulla idea dell’autonomia espressiva e cognitiva delle immagini.

Così Lorini e Lecis:

“Siamo ormai lontani dalla stagione in cui la forza propulsiva della “svolta linguistica” si impose come tendenza dominante nel dibattito filosofico. Un punto fermo è che il mondo delle

¹ Professore di Filosofia del diritto presso l’Università degli Studi di Cagliari.

² Professore di Filosofia teoretica presso l’Università degli Studi di Cagliari.

rappresentazioni non-linguistiche genera forme di sapere indipendenti dalla conoscenza proposizionale e concettuale”³.

La tematica della normatività disegnata è attualmente oggetto di una ricerca che sta nascendo a livello mondiale.

‘Il disegno *nel* diritto’ è una tematica studiata, infatti, sotto molteplici sfaccettature da David Howes (Concordia University), Margaret Hagan (Stanford University), Helena Haapio (contracts lawyer and a leading advocate of proactive approaches to contract design), nell’ambito del Laboratorio “*Lawbydesign*”, Richard K. Shering (New York Law School), Volker Boehme-Neßler (Carl von Ossietzky Universität Oldenburg) e, nell’ambito dell’Università di Cagliari, da Giuseppe Lorini, Stefano Moroni e Patrick Maynard (i quali, in particolare, hanno indagato le norme disegnate ed i disegni normativi).

“La riflessione sui linguaggi figurati e sulla comunicazione visiva non-linguistica costringe a riformulare in termini nuovi le grandi domande concernenti le tradizionali nozioni di verità, oggettività, normatività, consenso e persuasione, che sono da sempre al centro di differenti ambiti disciplinari (dall’epistemologia delle scienze naturali a quella delle scienze storico-sociali, dalla filosofia del diritto all’estetica)”⁴.

Proseguendo la riflessione sulla comunicazione visiva non-linguistica, nel presente elaborato ci si soffermerà sul rapporto tra immagine e normatività: “Il secondo ambito concerne [...] il rapporto tra immagine e normatività e si focalizza sull’analisi delle immagini normative e della forza normativa delle immagini. Al centro v’è la domanda: “Si può con le immagini (disegni, schizzi, dipinti, grafici ecc.) normare la realtà?” Le norme (ed in particolare le norme giuridiche) sono considerate da numerosi studiosi “entità linguistiche” o almeno “entità logoidali”. L’egemonia del linguaggio in ambito giuridico e normativo sembra però essere messa in discussione dalla crescita progressiva del ruolo dell’immagine a tutti i livelli della società contemporanea. Una riflessione sul ruolo dell’immagine in un ambito tanto rilevante per la società quale il diritto è, quindi, quanto mai opportuna e attuale”⁵.

Ripropongo, dunque, le seconda domanda alla quale cercherò di dare una risposta:

³ Pier Luigi Lecis / Giuseppe Lorini, *Prefazione*. In: *Verità, Immagine, Normatività*, 2017, p. 9.

⁴ Pier Luigi Lecis / Giuseppe Lorini, *Prefazione*. In: *Verità, Immagine, Normatività*, 2017, p. 10.

⁵ Pier Luigi Lecis / Giuseppe Lorini, *Prefazione*. In: *Verità, Immagine, Normatività*, 2017, p. 11.

(iii) Che funzioni possono svolgere i disegni nel contratto?

L'oggetto di indagine è rappresentato dai contratti e dal possibile ruolo e dalle possibili funzioni che le immagini svolgono nell'ambito del contratto stesso.

Generalmente, i contratti, quali strumenti di autoregolamentazione di interessi, si concepiscono come documenti giuridici, testi o insieme di enunciati giuridici formulati linguisticamente (siano essi enunciati *constatativi* siano essi enunciati *performativi*).

1. Ripensare il contratto: un primo passo.

La materia contrattuale è spesso fonte di contenzioso, generato dall'equivocità, ambiguità e, talvolta, contraddittorietà delle clausole negli stessi contratti contenute.

L'idea alla base di questo nuovo approccio consiste nel 'ripensare' lo strumento contrattuale. Esso non deve essere concepito come fonte di dispute e contenziosi in cui le parti, nel perseguire egoisticamente i propri interessi, interpretano le clausole in modo da dirottare il significato delle stesse a vantaggio della propria sfera giuridico-patrimoniale, talvolta a danno della controparte, bensì come strumento adottato dalle parti con trasparenza e chiarezza in modo tale che la posizione paritaria e l'equilibrio tra di esse vengano salvaguardati sin dal momento della fase genetica del rapporto, quando, cioè, viene concluso il contratto e si forma il c.d. 'accordo'.

In questo senso, le immagini che si affianchino alle singole clausole scritte fungano quali strumenti chiarificatori e semplificativi della disposizione contrattuale, spesso accessibile soltanto agli addetti ai lavori, in quanto formulata con linguaggio tecnico e ricercato nell'ambito giuridico.

Il contratto deve essere pensato, infatti, come uno strumento che sia accessibile a qualunque soggetto che all'interno della società necessiti di regolamentare i propri interessi giuridico-patrimoniali relazionandosi con chiunque altro. Ciò è importante che avvenga con uno strumento dotato di chiarezza, semplicità e immediatezza.

Ecco perché, accanto ad un approccio squisitamente giuridico, debba affiancarsi un approccio multidisciplinare che consideri anche la concreta possibilità di utilizzare il disegno, l'immagine o l'icona che, affiancandosi al testo del contratto, lo renda vero e proprio strumento di comunicazione genuina e trasparente.

Generalmente, i contratti, quali strumenti di autoregolamentazione di interessi, si concepiscono come documenti giuridici, testi o insieme di enunciati giuridici formulati linguisticamente.

‘Ripensare il contratto’, dunque, è una prospettiva da intraprendere sin dal momento in cui il contratto nasce e si formano le volontà dei soggetti contraenti.

1. Le funzioni dell’immagine nel contratto.

Propongo nel presente elaborato l’individuazione di cinque *funzioni* ascrivibili all’immagine nell’ambito di un contratto:

- (i) funzione *deflattivo-preventiva* del contenzioso, nell’ambito di un approccio *proattivo* del diritto;
- (ii) funzione *semplificativa* del linguaggio; l’immagine elimina o diminuisce la vaghezza e l’equivocità della disposizione normativa formulata linguisticamente.
- (iii) funzione *integrativa* della volontà contrattuale;
- (iv) funzione *promissiva* del bene: l’immagine nel contratto assolve la funzione di *identificare* il bene che forma oggetto, per esempio, del contratto di compravendita; il bene viene individuato nelle caratteristiche sue proprie sotto il profilo qualitativo (forme, colori, dimensioni) e sotto il profilo quantitativo;
- (v) funzione *informativa*.

Mi limiterò alla sola trattazione della funzione (iii) *integrativa* della volontà contrattuale e della (v) funzione *informativa*.

Pertanto, giova rilevare che l’immagine può rilevare secondo due direttrici:

- (i) all’interno dell’*attività di documentazione* del contratto (si pensi agli allegati ad un contratto come, per esempio, le planimetrie). In questo primo senso, l’immagine rileva con riferimento alla ‘completezza’ del contratto;
- (ii) nell’*attività di contrattazione*: l’immagine, in questo secondo senso, rileva in quanto contribuisce ad individuare l’oggetto del contratto e costituisce elemento perfezionativo della fattispecie contrattuale. L’oggetto del contratto non si identificherà con il bene (che può anche non essere ancora venuto ad esistenza) ma con il c.d. ‘risultato programmato’.

2. Il limite del c.d. ‘logocentrismo’.

Al fine di poter indagare quale rapporto intercorra tra il disegno ed il diritto e, nello specifico, inquadrare la funzione o le funzioni che un disegno possa svolgere *in* un documento giuridico nel cui ampio *genus* si inquadra la *species* ‘contratto’, si ritiene opportuno procedere gradatamente.

È bene domandarsi, in primo luogo, che atteggiamento abbia assunto il diritto nei confronti delle immagini.

Il rapporto tra il diritto ed il disegno non può certo definirsi pacifico. Nel diritto, storicamente, non vi sono immagini che impongano determinati comportamenti o ‘descrivano’ il contenuto di norme.

Si è osservato come nei documenti contrattuali siano pressoché assenti immagini o, in generale, elementi visivi. L’utilizzo di tali elementi è ostacolato innanzitutto da un’impostazione culturale che pone al centro il ruolo della parola e delle espressioni formulate linguisticamente. Il diritto si avvale, di regola, di testi formulati linguisticamente. È agevole, infatti, affermare che il diritto sia governato dal c.d. logocentrismo.

Nel mondo del diritto, ad oggi, l’immagine si colloca sul piano dell’*eccezione* alla regola. La regola è, infatti, rappresentata dal testo formulato linguisticamente (o, per meglio dire, dotato di una formulazione verbale). Si pensi al testo contenuto in una disposizione codicistica ovvero ad una sentenza emessa da un qualsivoglia giudice.

Il sistema dei segnali stradali rappresenta un significativo esempio di come il diritto, sebbene in via d’eccezione, si avvalga di immagini, icone e, più in generale di segni.

Ebbene, superare o quanto meno fronteggiare il paradigma del c.d. logocentrismo non è certo un’impresa semplice. Per poterlo superare occorre assumere una mentalità innovativa.

Le risposte a questa sfida stanno incominciando a guadagnare un certo slancio in Canada⁶. La Canadian Bar Association [CBA] ha definito un piano d’azione per assumere un ruolo di leadership nel promuovere l’innovazione nella professione legale.

⁶ Osgoode Hall, *Winkler Institute on Dispute Resolution*, online <<http://winklerinstitute.ca>>; si veda anche: Dean Lorne Sossin, *Law School by Design blog* (22 September 2015), online: <<http://deansblog.osgoode.yorku.ca/2015/09/lawschool-by-design/>>. Si veda: SiG Knowledge Hub, *Introduction to Public Sector Innovation*, online: <<http://sigknowledgehub.com/2012/06/01/introduction-topublic-sector-innovation/>>.

3. La prospettiva ‘innovativa’ nel diritto.

L'adozione di una mentalità innovativa rappresenta un importante punto di partenza ma residuano alcune domande fondamentali quali:

Dobbiamo, però, interrogarci su come realizzare effettivamente questa innovazione nel mondo del diritto e comprendere quali siano gli ostacoli da rimuovere. In questo modo probabilmente la strada verso il cambiamento potrà essere percorsa più agevolmente.

4. La funzione *integrativa* della volontà contrattuale.

La funzione integrativa assolta dall'immagine rileva, per esempio, in tema di vendita immobiliare in quanto in questo ambito è di estrema importanza l'esatta identificazione dell'immobile che ne costituisce l'oggetto, sia esso un appartamento, una porzione di fabbricato, un fondo. A questo proposito, gli estremi di identificazione catastale devono essere integrati con l'indicazione delle c.d. *coerenze*, vale a dire degli esatti confini perimetrali del bene (la cui specificazione esclude la censura di indeterminatezza del bene oggetto della vendita (Cass. Civ. Sez. II, n. 9857/07).

4.1. La posizione della giurisprudenza.

La questione relativa all'esatta identificazione del bene che forma oggetto del contratto non è immune da problematicità. Ai fini del presente elaborato, è opportuno soffermarsi su come, recentemente, la giurisprudenza ha affrontato la questione relativa all'integrazione della volontà contrattuale mediante l'utilizzo di 'immagini', allegate al 'testo' contrattuale.

È opportuno richiamare la sentenza della Suprema Corte: Cassazione civile, sez. II, 28/11/2012, ud. 25/10/2012, n. 21127. Il fatto è così sintetizzabile.

Il fatto. C.C. e D.A. convenivano in giudizio, innanzi ai Tribunale di Torre Annunziata, sez dist. di Gragnano, M.M. e M.S. per sentirli condannare a ripristinare la servitù di passaggio eliminando l'occlusione che impediva l'accesso alla loro proprietà, nonché per rimuovere la serratura apposta al cancello di ingresso al cortile comune oltre al risarcimento dei danni. Si costituivano i convenuti chiedendo il rigetto della domanda e deducendo che il cortile non era comune ma di loro esclusiva proprietà; assumevano, inoltre, che a seguito della transazione per notaio Dello Ioio, in data 22.5.1980, la servitù di passaggio attraverso il vano cucina non aveva più ragione di esistere.

Con sentenza depositata il 5.9.2003 il Tribunale condannava i convenuti a rimuovere gli ostacoli frapposti alla servitù di passaggio attraverso la cucina a piano terra di loro proprietà e, per il resto, rigettava la domande relative alla corte comune ed al risarcimento del danno.

Avverso tale sentenza M.M. e S. proponevano appello cui resistevano C.C. e D.A., proponendo, altresì, appello incidentale in ordine al mancato riconoscimento del loro diritto di comproprietà del cortile ed in ordine al rigetto della domanda risarcitoria. Sostenevano gli appellanti che le controparti, avevano realizzato un nuovo accesso alle loro proprietà, concordando, con detto atto di transazione, la modifica della servitù di passaggio fino ad allora esistente, rinunciandovi e contestualmente trasferendo la servitù sul diverso ingresso. Con sentenza depositata il 15.3.2006 la Corte d'appello di Napoli rigettava l'appello principale e quello incidentale compensando interamente tra le parti le spese del grado. Osservava la Corte di merito, per quanto ancora interessa nel presente giudizio di legittimità, che l'atto di transazione specificava le concessioni fatte dai M. ai coniugi C. - D. dietro pagamento di un corrispettivo, senza alcun riferimento all'asserita "rinuncia" della servitù di passaggio attraverso la cucina degli appellanti;

peraltro, trattandosi della soppressione e/o modifica di diritti reali, occorreva una rappresentazione certa mediante forma scritta. Per la cassazione di detta sentenza propone ricorso M.M. sulla base di un motivo articolato sotto tre diversi profili, seguito dalla formulazione dei relativi quesiti di diritto *ex art. 366 bis c.p.c.*

Resistono con controricorso C.C.A. e D. A.; M.S. non ha svolto attività difensiva. Le parti costituite hanno depositato memoria.

Il diritto. la Corte di Cassazione ha rilevato, in particolare: [...] c) la Corte territoriale aveva ommesso di accertare la comune intenzione delle parti sulla base non solo del senso letterale delle parole adoperate nell'atto transattivo ma anche del comportamento complessivo delle parti posteriore alla conclusione della transazione, non avendo accertato il significato dell'espressione "ex vano scala" adoperata nella didascalia riportata in planimetria ed il dato oggettivo temporale della instaurazione del giudizio de quo, da parte dei C. - D., ben 19 anni dopo l'accordo transattivo che aveva comportato la soppressione del vecchio accesso attraverso la cucina dei M. e la coeva realizzazione di un nuovo, autonomo accesso direttamente dal cortile; sussisteva, quindi, la violazione del criterio interpretativo della buona fede *ex art. 1366 c.c.* e di quello di cui all'*art. 1367 e 1371 c.c.*, nonchè del canone previsto in materia di servitù dall'*art. 1065 c.c.*, stante il mancato contemperamento degli interessi dei contraenti con riferimento al permanere di una servitù di accesso attraverso il vano cucina di un appartamento altrui, pur in presenza della realizzazione di un nuovo accesso diretto dal cortile alla via pubblica, senza tener conto,



inoltre, della deposizione de teste C.G. il quale aveva riferito di un accordo tra le parti, in occasione della transazione del 1980, per l'eliminare l'accesso all'immobile C.. D. attraverso il vano cucina dei M..

Orbene, secondo il principio di diritto affermato da questa Corte, il requisito di forma scritta stabilito dall'art. 1350 c.c., n. 5, per la rinuncia ad una servitù, può essere integrato dalla sottoscrizione di atti di tipo diverso richiamati nel contratto, non essendo necessarie formule sacramentali sicché le piante planimetriche allegate ad un contratto, avente ad oggetto immobili, fanno parte integrante della dichiarazione di volontà contrattuale, quando ad esse i contraenti si siano riferiti per descrivere il bene, rimanendo, peraltro, riservata al giudice di merito la valutazione della incidenza di tali documenti sull'intento negoziale delle parti ricavato dall'esame complessivo del contratto (Cfr. Cass. n. 10457/2011; n. 6764/2003).

Il giudice di appello avrebbe dovuto, quindi, valutare dette diciture apposte sugli allegati planimetrici richiamati in contratto, trattandosi di atti scritti che se fossero stati esaminati, avrebbe potuto comportare una diversa soluzione della causa (Cfr. Cass. n. 3932/1981; n. 13263/09).

Così la massima che si ricava dalla citata sentenza è così formulabile: "le piante planimetriche allegate ad un contratto, avente ad oggetto immobili, fanno parte integrante della dichiarazione di volontà contrattuale, quando ad esse i contraenti si siano riferiti per descrivere il bene, rimanendo, peraltro, riservata al giudice di merito la valutazione della incidenza di tali documenti sull'intento negoziale delle parti ricavato dall'esame complessivo del contratto".

La Corte di Cassazione, Sez. II Civile, con sentenza 3 marzo 2014 – n. 4934, è stata investita nuovamente della medesima questione. In particolare, si è espressa in questi termini per ciò che concerne i profili che interessano in questa sede.

Con le due censure (assistite dall'idoneo assolvimento del requisito prescritto dall'art. 366 bis c.p.c.), la ricorrente ha inteso confutare la sentenza impugnata rilevando che la Corte territoriale si era limitata alla mera espressione ("scala comune") utilizzata nel rogito di divisione del 1970 (quale atto di provenienza presupposto del contratto di vendita oggetto del contendere), senza, tuttavia, procedere - al fine di giungere all'individuazione dell'intenzione effettiva dei contraenti - ad una valutazione complessiva della volontà espressa dalle parti contraenti al momento della conclusione del suddetto atto pubblico di provenienza e, soprattutto, senza valorizzare la planimetria ad esso allegata con il tipo di frazionamento, espressamente richiamato nel medesimo atto notarile. I due motivi sono meritevoli di pregio perché la Corte di appello piemontese, al di là del mancato esame del contenuto complessivo dell'atto negoziale in questione (nello stesso controricorso, peraltro, si afferma che in esso era stata usata l'espressione "la scala resterà



comune" e non "scala comune", in tal senso adottandosi una terminologia equivoca in relazione all'effettiva attribuzione petitoria in regime di comunione della stessa, non potendosi escludere il riferimento alla sola mera utilizzazione della scala), la Corte di appello non ha valorizzato il dato - in funzione dell'interpretazione dell'effettiva intenzione delle parti contraenti - del riferimento alle risultanze della planimetria alla quale era stato fatto univoco richiamo e che formava parte integrante nel negozio divisionale presupposto, le quali avrebbero dovuto svolgere una funzione essenziale in chiave ermeneutica per stabilire l'effetto regime giuridico che si era inteso assegnare alla scala.

Inoltre, ancorché sia esatto qualificare le mappe catastali come fonti di valutazione semplicemente sussidiaria (alle quali, peraltro, non può farsi ricorso a fronte di un riferimento letterale del titolo che risulti univocamente interpretabile), la Corte di merito ha, nella fattispecie, omesso di considerare che la planimetria allegata all'atto notarile divisionale (con l'allegazione del relativo tipo di frazionamento) - contenente l'esatta individuazione delle parti oggetto della convenzione ed opportunamente distinte ai fini delle attribuzioni ai condividenti - formava propriamente parte integrante del predetto atto notarile, ragion per cui non avrebbe potuto essere completamente obliterato in funzione della valutazione, sul piano ermeneutico, del contenuto dell'atto medesimo. A tal proposito, la giurisprudenza di questa Corte (cfr. Cass. n. 10698 del 1994; Cass. n. 11744 del 1999; Cass. n. 15304 del 2006 c. da ultimo, Cass. n. 20131 del 2013) ha condivisibilmente statuito che nell'interpretazione dei contratti di compravendita immobiliare, ai fini della determinazione della comune intenzione delle parti circa l'estensione dell'immobile compravenduto, i dati catastali, emergenti dal tipo di frazionamento approvato dai contraenti ed allegato all'atto notarile trascritto, e l'indicazione dei confini risultante dal rogito assurgono al rango di risultanze di pari valore. Pertanto, si è specificato (v. Cass. n. 5123 del 1999 e Cass. n. 6764 del 2003) che le piante planimetriche allegate ai contratti aventi ad oggetto immobili fanno parte integrante della dichiarazione di volontà, quando ad esse i contraenti si siano riferiti nel descrivere il bene, e costituiscono mezzo fondamentale per l'interpretazione del negozio, salvo, poi, al giudice di merito, in caso di non coincidenza tra la descrizione dell'immobile fatta in contratto e la sua rappresentazione grafica contenuta nelle dette planimetrie, il compito di risolvere la "quaestio voluntatis" della maggiore o minore corrispondenza di tali documenti all'intento negoziale ricavato dall'esame complessivo del contratto.

Da ciò consegue che il giudice del merito chiamato ad interpretare la volontà negoziale in un contratto di trasferimento di bene immobile è tenuto ad utilizzare il tipo di frazionamento e la planimetria catastale ai quali le parti abbiano posto univoco riferimento, onde, in caso di

configurazione di dati contrattuali configgenti con tali documenti, egli deve risolvere la “quaestio voluntatis” in base all'esame complessivo del contratto stesso (e, quindi, valorizzando adeguatamente anche le risultanze planimetriche formanti parte integrante del rogito di provenienza), offrendo una motivazione che risponda ai requisiti di logicità e sufficienza (per potersi sottrarre al controllo in sede di legittimità).

A questo compito non ha assolto, nel caso di specie, la Corte di secondo grado che, per un verso, non si è conformata ai richiamati principi di diritto e, per altro verso, non ha valorizzato il criterio ermeneutico principale (previsto dall'art. 1362 c.c., comma 1) riconducibile alla necessità di indagare su quale fosse stata l'effettiva intenzione comune dei contraenti (in sede di conclusione dell'atto divisionale di provenienza) a fronte di un'espressione letterale incerta ed ambigua, soprattutto omettendo di spiegare, in presenza di questo presupposto, se, pur attribuendo al significato letterale dell'espressione adoperata quello secondo cui era stato inteso conservare un regime di comproprietà sulla scala tra i condidenti, tale vantazione fosse risultata divergente rispetto all'allegata planimetria ed al frazionamento espressamente menzionati e richiamati nel testo del rogito divisionale (con particolare riguardo alle attribuzioni operate in favore della P.I., dante causa degli attuali controricorrenti), quali documenti che ricoprivano, alla stregua di quanto precedentemente evidenziato, un'efficacia probatoria di pari valore in funzione dell'accertamento dell'effettiva portata complessiva del contratto.

Nelle sentenze Cass. Sez. II, n. 26609 del 2016 e la n. 26266 dello stesso anno si ribadisce quello che è il valore da attribuire alle planimetrie, riaffermando come le stesse debbano essere considerate.

È opportuno in maniera succinta descrivere il caso concreto sottoposto al vaglio della Suprema Corte nella sentenza n. 26609 del 2016.

Il fatto. Un ente comunale acquistava da un costruttore un intero edificio, fatta eccezione per due unità immobiliare che il venditore si riservava e che poi successivamente cedeva ad altri. Successivamente, Il Comune chiudeva una parte dei portici per realizzare unità immobiliari: i condòmini non ci stavano e rivendicano la natura condominiale dei portici, chiedendo la rimessione in pristino dello stato dei luoghi. Il giudizio di primo grado ha visto soccombere i condòmini ma la Corte d'Appello ha dato loro ragione: quel portico, senza dubbio, era condominiale. Tale, infatti, risultava dal contratto di cessione concluso tra il Comune ed il costruttore ed, in particolare, dalle planimetrie allegate al predetto contratto.

Il diritto. la Corte di Cassazione ha rilevato che: “come questa Corte ha avuto modo di chiarire (cfr. sent. n. 6764/03) le piante planimetriche allegate ai contratti aventi ad oggetto immobili fanno



parte integrante della dichiarazione di volontà, quando ad esse i contraenti si siano riferiti nel descrivere il bene, e costituiscono mezzo fondamentale per l'interpretazione del negozio, salvo, poi, al giudice di merito, in caso di non coincidenza tra la descrizione dell'immobile fatta in contratto e la sua rappresentazione grafica contenuta nelle dette planimetrie, il compito di risolvere la quaestio voluntatis della maggiore o minore corrispondenza di tali documenti all'intento negoziale ricavato dall'esame complessivo del contratto. Nella specie la corte territoriale ha dato adeguatamente conto delle ragioni per le quali ha ritenuto - con accertamento di fatto sindacabile in sede di legittimità soltanto sotto i profili del rispetto dei criteri legali di interpretazione e del difetto di motivazione (cfr. Cass. 12594/13) - che nell'atto di acquisto del Comune il portico per cui è causa sia stato considerato bene condominiale; nella sentenza gravata, infatti, si valorizza, per un verso, il rilievo che nel testo contrattuale si richiama espressamente, per la miglior identificazione del cespite compravenduto, la planimetria allegata all'atto ("il tutto meglio individuato con contorno di colore rosso nella planimetria, che, previa sottoscrizione delle parti con me notaio, si allega sub C") e, per altro verso, il percorso argomentativo sviluppato nella perizia dell'ufficio tecnico comunale (pur essa richiamata nell'atto notarile ed al medesimo allegata) di stima della congruità del prezzo delle compravendite (nella quale, si evidenzia nella sentenza gravata, la superficie del porticato de quo risultava espressamente definita "di uso comune" e, ai fini della valutazione, veniva diminuita di due dodicesimi, pari al rapporto tra il numero delle unità immobiliari non vendute al Comune e il numero delle unità immobiliari costituenti il fabbricato)". Dalla sentenza poc'anzi richiamata sono ricavabili le seguenti massime: "le piante planimetriche allegate ai contratti aventi ad oggetto immobili fanno parte integrante della dichiarazione di volontà, quando ad esse i contraenti si siano riferiti nel descrivere il bene, e costituiscono mezzo fondamentale per l'interpretazione del negozio, salvo, poi, al giudice di merito, in caso di non coincidenza tra la descrizione dell'immobile fatta in contratto e la sua rappresentazione grafica contenuta nelle dette planimetrie, il compito di risolvere la quaestio voluntatis della maggiore o minore corrispondenza di tali documenti all'intento negoziale ricavato dall'esame complessivo del contratto" (Cass. n. 26609/2016).

Ed, ancora, "nella sentenza gravata, infatti, si valorizza, per un verso, il rilievo che nel testo contrattuale si richiama espressamente, per la miglior identificazione del cespite compravenduto, la planimetria allegata all'atto ("il tutto meglio individuato con contorno di colore rosso nella planimetria, che, previa sottoscrizione delle parti con me notaio, si allega sub C")" (Cass. n. 26609/2016).

5. La funzione *informativa* dell'immagine nel contratto.

Il presente paragrafo si incentra su una particolare tipologia contrattuale che ha ad oggetto il trattamento di dati personali.

Ci si soffermerà, nello specifico, su alcune disposizioni contenute nel recente Regolamento UE n. 679/2016 - GDPR, le quali prevedono l'utilizzo del disegno (nella forma di 'icone') con riferimento alle misure appropriate per fornire all'interessato tutte le informazioni e le comunicazioni relative al trattamento in forma concisa, trasparente, intelligibile e facilmente accessibile mediante l'utilizzo di un linguaggio semplice e chiaro.

Ciò che si pone in rilievo è il particolare rapporto che intercorre tra il disegno ed il diritto e, nello specifico, si indaga la funzione che le icone svolgono nella tutela e nella protezione dei dati personali. In altri termini, l'interessato deve essere messo nella condizione di poter comprendere sempre come dovranno essere trattati i suoi dati personali.

5.1. Il GDPR, le icone e l'*informativa* sui dati personali.

Il *considerandum* n. 60 del Nuovo Regolamento UE N. 679/2016 specifica che: “i principi di trattamento corretto e trasparente implicano che l'interessato sia informato dell'esistenza del trattamento e delle sue finalità” e che “il titolare del trattamento dovrebbe fornire all'interessato eventuali ulteriori informazioni necessarie per assicurare un trattamento corretto e trasparente”.

In tale direzione si inserisce la possibilità, riservata al Titolare, di fornire le informazioni dovute «in combinazione con icone standardizzate, in modo da dare, in modo facilmente visibile, intelligibile e chiaramente leggibile, un quadro d'insieme del trattamento previsto». In tal senso si esprime anche l'art. 12, co. 7. Al capo III “Diritti dell'interessato” dello stesso Regolamento UE N. 679/2016, all'art. 12 che riguarda, nell'ambito della “*Trasparenza e modalità*”, le “*Informazioni, comunicazioni e modalità trasparenti per l'esercizio dei diritti dell'interessato*” così si stabilisce: “Il titolare del trattamento adotta misure appropriate per fornire all'interessato tutte le informazioni di cui agli articoli 13 e 14 e le comunicazioni di cui agli articoli da 15 a 22 e all'articolo 34 relative al trattamento in forma concisa, trasparente, intelligibile e facilmente accessibile, con un linguaggio semplice e chiaro, in particolare nel caso di informazioni destinate specificamente ai minori. Le informazioni sono fornite per iscritto o con altri mezzi, anche, se del caso, con mezzi elettronici. Se richiesto dall'interessato, le informazioni possono essere fornite oralmente, purché sia comprovata con altri mezzi l'identità dell'interessato [...]”. In particolare, i commi 7 e 8 dello

stesso art. 12 prevedono: “Le informazioni da fornire agli interessati a norma degli articoli 13 e 14 possono essere fornite in combinazione con icone standardizzate per dare, in modo facilmente visibile, intelligibile e chiaramente leggibile, un quadro d'insieme del trattamento previsto. Se presentate elettronicamente, le icone sono leggibili da dispositivo automatico. Alla Commissione è conferito il potere di adottare atti delegati conformemente all’articolo 92 al fine di stabilire le informazioni da presentare sotto forma di icona e le procedure per fornire icone standardizzate».

5.2. Le ‘icone’: l’esigenza di una tipizzazione normativa.

Il legislatore europeo ha inteso, dunque, assumere un approccio ‘nuovo’. Le informazioni da fornire agli interessati a norma degli articoli 13 e 14 possono essere fornite in combinazione con icone standardizzate per dare, in modo facilmente visibile, intelligibile e chiaramente leggibile, un quadro d'insieme del trattamento previsto. Se presentate elettronicamente, le icone sono leggibili da dispositivo automatico.

Vi è un’evidente esigenza di raccogliere una ricca collezione di informative iconiche – che variano da paese a paese – e procedere con una omogeneizzazione delle stesse.

Queste icone trasmettevano un messaggio facilmente comprensibile, dove la immediatezza faceva premio sulla completezza.

Se tale omogeneizzazione non avvenisse svanirebbe il desiderio, chiaramente espresso nell’elaborazione del Regolamento, di unificare, per quanto possibile, i messaggi afferenti ad informazioni relative alla protezione dei dati personali.

Il vantaggio nell’utilizzazione di ‘icone’ consisterebbe nel fatto che le stesse non hanno bisogno di un testo esplicativo, perché dovrebbero essere immediatamente intuibili.

5.3. Un’informativa accessibile a chiunque: la nuova sfida del diritto attraverso le immagini.

Si sottolinea che le clausole inserite in un contratto sono spesso fonte di ambiguità interpretativa che conduce alla controversia giudiziale, rimettendo ad un giudice la decisione in ordine al significato da attribuire a tali clausole.

Emerge, quindi, come l’operazione di semplificazione e di riduzione dei contenuti del testo ai loro elementi essenziali e indispensabili nonché la semplificazione delle strutture linguistiche permette di pervenire ad un messaggio connotato da chiarezza e che non presenti alcuna ambiguità.



Ad aver intrapreso questa sfida in materia di tutela dei dati personali e di informativa sulla *privacy* sono state Helena Haapio, Margaret Hagan, Monica Palmirani e Arianna Rossi in *Legal Design Patterns For Privacy*, 2018.

Le autrici si sono proposte di indagare specificamente i profili comunicativi in materia di *privacy* con riferimento, in particolare, a coloro che cercano di informare in modo efficace le altre persone circa l'utilizzo dei propri dati. Hanno, dunque, dei modelli visivi ed interattivi in materia di *privacy* ravvisando il limite della attuale mancata standardizzazione di modelli utilizzabili. Le autrici propongono, dunque, dei modelli tipizzabili in materia di informativa dei dati personali.

Una priorità assoluta del *General Data Protection Regulation (GDPR)* è conferire alle persone (o agli interessati) il potere di informare e controllare l'uso dei propri dati personali. In effetti, vi sono delle relazioni squilibrate tra le entità che raccolgono ed elaborano le informazioni personali e le persone che spesso non sono consapevoli della portata e del significato del trattamento. Tuttavia, il principio di trasparenza impone ai responsabili del trattamento di divulgare informazioni complete e accurate sulle modalità e sugli scopi delle loro pratiche e sui diritti delle persone interessate. Queste informazioni (normalmente contenute in una politica sulla *privacy*) sono ritenute necessarie per consentire alle persone interessate di comprendere, dare il loro consenso e, se necessario, contestare le operazioni eseguite sui loro dati. La trasparenza è anche un elemento fondamentale per aumentare la fiducia delle persone nel responsabile del trattamento e, quindi, la disponibilità a fornire informazioni personali⁷.

La comunicazione in materia di *privacy* tende ad essere eccessivamente disinformativa e inutile. La complessità e la quantità di informazioni fornite sono così eccessive che la maggior parte delle volte le persone non leggono o non comprendono le comunicazioni.

⁷ Helena Haapio / Margaret Hagan / Monica Palmirani / Arianna Rossi, *Legal Design Patterns For Privacy*, 2018, p. 445.