

TI_GERICHTE 12.1997.261 vom 2. Juni 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-06-02, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1997.261

FR: TI_GERICHTE 12.1997.261 du 2 juin 1998

IT: TI_GERICHTE 12.1997.261 del 2 giugno 1998

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Gli appellanti innanzitutto ritengono erronea la qualifica giuridica attribuita dal Pretore al rapporto contrattuale che legava le parti, da lui ritenuto un contratto di appalto, e chiedono che la fattispecie venga inquadrata sotto l'ottica del mandato.

E. 1.1

Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale il contratto di architetto è un negozio giuridico misto. Il discorso sulla sua qualificazione non può essere generalizzato oltre misura, dato che l'esito risulta differente a seconda delle prestazioni confidate all'architetto nel caso specifico (DTF 114 II 56; Gauch/Tercier , Das Architektenrecht, 3. ed., Friburgo 1995, N. 28 e seg.; Fellmann , Commentario bernese, 1992, N. 179 ad art. 394 CO; Schaumann , Rechtsprechung zum Architektenrecht, 2. ed., Friburgo 1988, N. 1). Alcune prestazioni, come l'esecuzione dei piani, dei preventivi e del progetto definitivo sono assoggettate alle norme sull'appalto (DTF 109 II 465, 114 II 56; Gauch/Tercier , op. cit., N. 31 e seg.; Gauch , Der Werkvertrag, 4. ed., Zurigo 1996, N. 49-52; Fellmann , op. cit., N. 180 e 322 e ss. ad art. 394 CO); altre prestazioni, come l'aggiudicazione delle opere agli artigiani e la direzione dei lavori, sono sottoposte alle norme sul mandato (Gauch , op. cit., N. 53 e segg.; Gauch/Tercier , op. cit., N. 34 e 36; Fellmann , op. cit., N. 181 ad art. 394 CO). Se, per contro, il contenuto contrattuale prevede per l'architetto l'obbligo di eseguire la progettazione e di curare la direzione dei lavori o la loro aggiudicazione, ci si troverà confrontati con un cosiddetto "Gesamtvertrag", configurazione giuridica che il Tribunale federale considera di natura mista (DTF 109 II 465; Gauch , op. cit., N. 57 e segg.; Gauch/Tercier , op. cit., N. 38; Fellmann , op. cit., N. 182 ad art. 394 CO); la dottrina più recente, per motivi di praticabilità ed in considerazione del necessario rapporto di fiducia tra l'architetto ed il committente, ritiene, al contrario, che in tal caso sia giustificato applicare nella loro globalità le norme relative al mandato (Gauch/Tercier , op. cit., N. 39 e segg.; Fellmann , op. cit., N. 182 ad art. 394 CO; IICCA 10 maggio 1994 in re A.-D./B. e llcc., 13 giugno 1994 in re G./R., 18 giugno 1996 in re P. SA/T., 17 settembre 1996 in re C./M.P. SA, 5 novembre 1997 in re C./P., 11 marzo 1998 in re R./F.).

E. 1.2

Nel caso di specie, le parti non hanno firmato alcun contratto scritto. Dagli accordi conclusi oralmente si è tuttavia potuto appurare che gli architetti erano stati scelti non solo per eseguire la progettazione della villetta, ma che a loro con tutta evidenza -almeno nelle intenzioni iniziali, tanto è vero che il convenuto voleva tra l'altro rendere responsabili gli

architetti, che hanno tuttavia rifiutato, per gli eventuali ritardi nella consegna della casa (doc. F)- sarebbe stata affidata anche la direzione del cantiere (così, ad es., nel doc. G essi comunicano di essere pronti per l'inizio del cantiere): in tali circostanze appare perciò maggiormente corretto far capo alle norme relative al contratto di mandato. In realtà, per l'esito della vertenza che ci occupa, la qualifica giuridica del contratto, sia esso un mandato oppure un appalto, non appare determinante: sia in un caso (art. 398 CO) che nell'altro (art. 364 CO), l'architetto è infatti gravato di un dovere di diligenza nei confronti della controparte (Gauch/Tercier , op. cit., N. 435 e segg.), dovere che in particolare si concretizza nell'obbligo da parte sua di seguire le istruzioni fornite da quest'ultima (Gauch/Tercier , op. cit., N. 470 e segg.).

E. 2

Passando al merito, gli appellanti contestano che il convenuto avesse dato loro un'istruzione nel senso che la villetta avrebbe dovuto avere un costo-limite di fr. 400'000.- poi aumentato a fr. 480'000.-, rispettivamente che essi fossero consapevoli che questa indicazione costituisse per la controparte un elemento essenziale. La censura è manifestamente infondata. La teste _____ ha innanzitutto riferito di una discussione, cui essa aveva presenziato nello studio degli attori alla presenza dell'arch. _____, oggetto della quale "era il come costruire la casa, tenendo conto delle necessità della famiglia _____ e del limite di costo di fr. 400'000.-" (p. 2). Ancora più preciso è stato il teste _____ il quale ha confermato che "circa i costi ricordo che il convenuto insisteva sempre per una cifra massima di costruzione di fr. 400'000.-. A domanda dell'avvocato di parte attrice rispondo che io non ho soltanto sentito parlare di questo limite di costo dal convenuto ma che ho anche sentito l'attore á l'arch. _____ ñ ... in quell'occasione ricordo benissimo che l'attore garantì e assicurò che lui poteva costruire nei limiti dei fr. 400'000.-" e ancora "... voglio però aggiungere che ad un dato momento il convenuto era stato d'accordo di aumentare il costo della costruzione fino a fr. 500'000.- circa" (p. 2). L'esistenza di un limite di costo è del resto confermata anche dall'arch. _____ -che, come detto, a quel tempo faceva parte dello studio di architettura e che pure si era occupato della progettazione (p. 1)- il quale ha riferito di essere "al corrente che tra l'arch. _____ e il committente si era discusso sulla cifra massima di disponibilità per il costo della casa" (p. 3), senza per altro essere personalmente a conoscenza dei dettagli, non di sua competenza; egli ha tuttavia aggiunto di ritenere che "il primo progetto venne scartato perché troppo á caro ñ ... rispetto alla cifra discussa tra il convenuto e il collega _____" (p. 3). La tesi secondo cui il limite di prezzo non venne fissato originariamente bensì in un secondo momento (e meglio dopo l'allestimento del primo progetto) è per contro irricevibile, essendo stata per la prima volta formulata -contrariamente a quanto ritenuto dal Pretore a p. 2 della sentenza- in sede di appello (art. 321 cpv. 1 lett. b CPC): la stessa, per altro nemmeno suffragata da prove, è comunque implicitamente smentita dalle testimonianze _____ e _____, i quali danno atto dell'esistenza dapprima di un prezzo limite iniziale di fr. 400'000.- poi aumentato a fr. 480'000.-, aumento che è intervenuto al più presto -né potrebbe essere altrimenti- dopo la presentazione del primo progetto e prima dell'allestimento del secondo.

E. 3

Gli appellanti, pur avendo preso atto che il perito giudiziario (perizia p. 9 e segg.) e con lui il Pretore non avevano ritenuto attendibile il preventivo da loro allestito per il secondo progetto (di fr. 480'476.-, cfr. doc. I e 8) valutando in circa fr. 640'000.- il relativo costo di

realizzazione, puntualizzano la relatività dell'importo preventivato a quel momento e comunque contestano che la circostanza potesse giustificare una rescissione del mandato, tanto più che il convenuto stesso, acquistando altrove un'altra casa, aveva comunque dimostrato che l'aspetto finanziario non era determinante.

E. 3.1

Innanzitutto essi osservano che il doc. 8 più che un preventivo vero e proprio in realtà costituiva una semplice stima dei costi, che come tale poteva successivamente essere adeguata, al ribasso, una volta definiti i capitolati con i singoli artigiani (sconti, modifiche, riduzioni, concorrenza tra le offerte), tanto più che neppure era escluso che, per rientrare nel limite di costo, il proprietario avrebbe rinunciato a qualche opera. È ben vero che il perito giudiziario nel corso della delucidazione orale della perizia ha indicato che le cifre di delibera potevano risultare inferiori (e generalmente lo erano) a quelle di cui all'offerta, per via della concorrenza tra i vari artigiani, la concessione di sconti e ribassi: a prescindere dal fatto che a quel momento l'edilizia si trovava in una fase di alta congiuntura per cui i prezzi di costruzione sarebbero comunque rimasti tendenzialmente elevati (replica p. 13 e duplica riconvenzionale p. 2; perizia p. 11; teste _____ p. 5), il perito è tuttavia giunto alla conclusione che indipendentemente dagli sconti o dalle delibere il costo unitario era comunque da ritenersi inattendibile (delucidazione orale p. 5). Il fatto che il proprietario, se confrontato con un problema di limiti di costo, potesse rinunciare alla realizzazione di qualche opera non può parimenti giovare agli attori: al di là del fatto che nel gravame questi ultimi non hanno indicato a quali opere il convenuto avrebbe potuto ragionevolmente rinunciare oltre alla sistemazione esterna -posizione tuttavia già estremamente contenuta e il cui costo è già stato ritenuto ampiamente insufficiente dal perito (perizia p. 10 e delucidazione orale p. 5)- il Tribunale federale ha in effetti già avuto modo di precisare che l'architetto che ha allestito un progetto non ossequioso dei limiti di costo non può contrapporre l'argomento che in seguito d'accordo con il committente si sarebbe cercato di ridurre tali importi (DTF 108 II 197 cons. 2b).

E. 3.2

A giudizio degli appellanti nel caso concreto la rescissione del contratto non era giustificata, tanto è vero che se controparte avesse mantenuto il mandato e costruito come previsto nel progetto, in base ai correttivi dettati dalla giurisprudenza essa avrebbe dovuto pagare solo il 10% in più di quanto preventivato, la rimanenza restando a carico degli architetti (replica p. 12, appello p. 9). A parte il fatto che in questa sede non si dibatte assolutamente sulla legittimità o meno della rescissione del contratto, si osserva che, se per ipotesi anche si volesse seguire l'argomento degli appellanti, lo stesso non porterebbe loro alcun vantaggio: in effetti, seguendo il loro ragionamento, se il mandato fosse proseguito e l'opera fosse stata così realizzata con un costo di fr. 640'000.- (importo ritenuto attendibile dal perito a p. 10 e 11 del suo referto), il proprietario avrebbe dovuto pagare per l'opera fr. 528'523.60 (fr. 480'476.- + 10%) mentre a carico degli architetti sarebbe rimasta la differenza pari a fr. 111'476.40, importo ben superiore agli eventuali onorari a loro favore (stimati nel medesimo preventivo in fr. 80'000.-); in caso di revoca del mandato la situazione degli architetti è invece sostanzialmente migliore, pur non potendo essi pretendere alcuna retribuzione, e ciò in quanto essi non devono rispondere del sorpasso.

E. 3.3

Irrilevante è pure il fatto che il convenuto abbia in seguito acquistato una casa a _____ di tale somma: gli accordi con gli architetti qui attori erano infatti quelli di edificare una casa con un prezzo limite di fr. 480'000.-, ciò che essi non sono stati in grado di eseguire.

E. 4

Non avendo per il resto gli appellanti contestato la giurisprudenza (cfr. DTF 108 II 197 cons. 2a; Extraits 1969 p. 71; RJN 1991 p. 54, 1994 p. 79 e le note a sentenze in BR/DC 1983 p. 53 e 1995 p. 92) secondo cui una violazione del limite di costo da parte dell'architetto in misura del 30-35% nell'allestimento di un progetto possa giustificare la reiezione di ogni retribuzione a suo favore -il riferimento alla sentenza pubblicata in Rep. 1978 p. 132 appare pure pertinente, essendo stato pattuito in casu un limite massimo di costo ed essendo provato che l'opera da realizzare avrebbe ampiamente superato tale importo- non può che discenderne la conferma del giudizio pretorile che aveva respinto l'azione principale.

E. 5

Quanto alla domanda riconvenzionale, parzialmente accolta in prima sede, gli appellanti con riferimento a quanto da loro indicato in sede conclusionale ritengono che le spese vive di complessivi fr. 4'421.40 non debbano essere poste a loro carico siccome non debitamente provate, soprattutto relativamente alla condizione della causalità.

E. 5.1

Va innanzitutto puntualizzato che il semplice riferimento a considerazioni sviluppate nell'allegato conclusione, senza per altro che sia precisato in dettaglio quali esse siano, non costituisce ancora motivazione sufficiente a sostegno di una censura d'appello, questa Camera -e la controparte- non essendo con ciò in grado di comprendere quali siano gli argomenti del primo giudizio che i ricorrenti contestano e di cui in definitiva essi chiedono un riesame.

E. 5.2

Quanto alle spese vive, il cui rimborso è stato riconosciuto in prima sede per fr. 4'421.40, le stesse -trattasi di spese per la modinatura, per eliografie e per tasse di costruzione- appaiono senz'altro debitamente comprovate ai doc. 22-26: esse sono state assunte dal proprietario proprio in relazione alla prospettata edificazione della villetta, per cui la condizione di casualità è certamente data. Il giudizio di prime cure viene pertanto confermato anche in questo punto.

E. 6

Ne discende la reiezione dell'appello principale, con l'accollo di tassa di giustizia, spese e ripetibili a carico degli appellanti, integralmente soccombenti in questa sede (art. 148 CPC). sull'appello adesivo

E. 7

L'appellante adesivo postula innanzitutto che gli venga risarcito il danno da lui subito a seguito dell'immobilizzo del terreno di _____ per 4.4 anni, per un totale di fr. 63'400.-: a suo giudizio, la circostanza che il terreno di _____, da lui acquistato nel 1984 per fr. 266'000.- (doc. 19 e 20), sia stato oggetto nel 1991 di due successivi diritti di compera di fr. 650'000.- rispettivamente fr. 630'000.- (cfr. estratto RF richiamato) non

costituiva ancora la prova di un aumento del suo valore, tanto più che non risultava se quel diritto di compera fosse stato esercitato; egli contesta inoltre che gli architetti possano prevalersi di tale eventuale maggior valore, unicamente dovuto a motivi congiunturali; rileva infine che se era aumentato il valore del terreno di _____ era comunque aumentato anche quello che egli aveva dovuto acquistare a Neggio. La pretesa è infondata. Il danno, l'accertamento del cui ammontare secondo corretti criteri giuridici costituisce questione di diritto, è infatti costituito dalla differenza tra la situazione patrimoniale del lesso creatasi in conseguenza del danneggiamento a quella che sarebbe intervenuta in assenza dell'evento che ha causato il danno (DTF 104 II 199; II CCA 15 aprile 1998 in re F./G. SA, 9 novembre 1995 in re G. SA/ N. ; Brehm , Berner Kommentar, n. 70 ad art. 41 CO; Von Thur/Peter , Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, 3. edizione, Zurigo, 1979, vol. 1, pag. 84; Guhl , Das Schweizerisches Obligationenrecht, 8. edizione, 1991, pag. 62; Oftinger , Schweizerisches Haftpflichtrecht, vol. 1, 2. edizione, 1958, pag. 41 e 42). La richiesta del convenuto concerne in sostanza il rimborso degli interessi ipotecari pagati sul costo del terreno (risposta e riconvenzionale, pag. 21), ma alla luce di questi principi appare chiaro che non si tratta di un danno risarcibile per il semplice motivo che la spesa in questione sarebbe insorta anche nel caso di puntuale adempimento da parte degli attori e di tempestiva costruzione della casa, essendo dato anche in tal caso l'obbligo al pagamento degli oneri ipotecari, così che non si può affermare che vi sia una reale differenza patrimoniale dovuta al comportamento dell'attore. Il danno subito dal convenuto andava piuttosto ricercato in conseguenza finanziarie precipuamente legate alla circostanza del mancato godimento del fondo, come ad esempio in un eventuale mancato guadagno o in esborsi che non sarebbero avvenuti se il progetto fosse stato realizzato, ma in difetto di simili eventi l'inadempienza degli attori rimane priva di conseguenze. Ma quand'anche un danno vi fosse stato, può comunque essere confermata la motivazione del giudizio impugnato secondo cui non vi sarebbe risarcimento per il motivo dell'aumento di valore di cui ha profittato il fondo, così da potersi all'atto pratico compensare l'eventuale danno con l'utile derivato dall'operazione. È ben vero che dagli atti di causa non risulta che il diritto di compera, concesso sul terreno di _____, sia stato in seguito esercitato. È tuttavia altrettanto vero che la concessione di un tale diritto ad un prezzo di fr. 630/650 mila sta evidentemente a significare, dato che nessun promotore immobiliare acquista un terreno ad un prezzo manifestamente superiore al suo valore, che il suo valore si aggirasse proprio in quell'ordine di grandezza -e lo stesso convenuto in replica riconvenzionale ha ammesso a denti stretti che quel terreno probabilmente valeva più di prima (p. 24)- quindi con un aumento rispetto al prezzo di acquisto pagato dal convenuto di almeno fr. 370'000.-. Che poi l'aumento di valore di quel terreno sia dovuto a motivi congiunturali piuttosto che all'attività degli architetti attori è una questione che non ha particolare importanza. Il fatto che nel frattempo il terreno di _____ cui il convenuto ha dovuto ripiegare a causa dell'insuccesso dell'opzione _____ abbia pure subito un analogo aumento di valore, non è stato per nulla provato ed anzi, trattandosi di un fondo già edificato, appare francamente poco probabile: in ogni caso l'eventuale aumento subito da questo terreno (che evidentemente non sarà superiore a fr. 306'600.-, se solo si pensa che l'intera proprietà di _____, di mq 1364, compresa una villetta di 152 mq con piscina, è stata acquistata per fr. 740'000.-, cfr. doc. 28) e la pretesa qui in esame relativa all'immobilizzo del terreno di _____ (fr. 63'400.-) sarebbero ampiamente compensati dal maggior valore di quest'ultimo (fr. 370'000.-).

Nemmeno possono infine essere accolte le ultime due censure con cui l'appellante adesivo chiede che gli vengano risarciti fr. 532.- relativi al rimborso dei sussidi RT e altri fr. 5'000.- per inconvenienti vari da lui subiti. Il rimborso dei sussidi RT è dovuto al fatto che il terreno di _____ è stato trasformato da terreno agricolo in terreno edificabile (doc. 23): dato che l'aumento di valore che ne è derivato è la conseguenza di questa modifica di destinazione e che il convenuto non intende evidentemente ridestinarlo ad uso agricolo, tale spesa, tutt'altro che inutile, rimane a suo carico. Non vi è per contro motivo per ammettere la rifusione di altri fr. 5'000.- per presunti inconvenienti, perdite di tempo, spese di trasferta, subiti dal convenuto. La circostanza che egli si sia dimostrato in più occasioni disponibile con gli architetti a discutere sul progetto non prova ancora l'esistenza di tali inconvenienti: a ragione, il Pretore ha pertanto respinto tale pretesa, siccome non documentata.

E. 9

L'appello adesivo è pertanto respinto. La tassa di giudizio, le spese e le ripetibili della procedura di appello adesivo seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati l'art. 148 CPC e la LTG dichiara e pronuncia I. L'appello 13 ottobre 1997 degli arch. _____ e _____ è respinto. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 1'580.- b) spese fr. 20.- Totale fr. 1'600.- da anticiparsi dagli appellanti in solido, restano a loro carico con l'obbligo di rifondere solidalmente alla parte appellata fr. 2'500.- per ripetibili d'appello. III. L'appello adesivo 21 novembre 1997 di _____ è respinto. IV. Le spese della procedura d'appello adesivo consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 1'580.- b) spese fr. 20.- Totale fr. 1'600.- da anticiparsi dall'appellante adesivamente, restano a suo carico con l'obbligo di rifondere a controparte fr. 2'500.- per ripetibili della procedura di appello adesivo. V. Intimazione a: - _____ Comunicazione alla Pretura del distretto di Lugano, Sezione 2 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il segretario

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.