

TI_GERICHTE 12.1998.106 vom 13. November 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-11-13, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1998.106

FR: TI_GERICHTE 12.1998.106 du 13 novembre 1998

IT: TI_GERICHTE 12.1998.106 del 13 novembre 1998

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 13

novembre 1998 /fb In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente Chiesa e Zali segretario: Petrini sedente per giudicare sul ricorso per nullità proposto il 23 aprile 1998 da _____ rappr. _____ contro il lodo 16 marzo 1998 pronunciato dal Tribunale arbitrale composto dai signori avv. _____, presidente, avv. _____ e avv. _____, membri, nella procedura arbitrale promossa contro i ricorrenti dalla Comunione dei comproprietari del _____ rappr. dall'avv. _____ con la quale l'attrice ha chiesto la condanna della convenuta al pagamento dell'importo di Fr. 14'058.- oltre interessi al 5% dal 21.1.1996 a titolo di risarcimento del danno che il Tribunale arbitrale, con il lodo qui impugnato, ha parzialmente accolto condannando la convenuta a versare alla parte attrice l'importo di Fr. 6'941.10 oltre interessi al 5% dal 21 gennaio 1996 e caricando alle parti, in misura uguale, le spese dell'arbitrato con la compensazione delle indennità ripetibili. Letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti Considerato in fatto ed in diritto 1. La _____ (nel seguito _____) ha amministrato il _____ sino al 17 novembre 1995 quando, per decisione assembleare a seguito della sua rinuncia, è stata nominata per tale incumbente la _____ di _____. Nell'ambito del trapasso delle consegne la _____ è stata autorizzata a provvedere al pagamento di piccole fatture, ancora scoperte, di ordinaria amministrazione. La _____ ha provveduto, tra l'altro, a saldare una nota per onorari e spese, del 23 novembre 1995, di Fr. 14'058.- dell'arch. _____ - fratello del signor _____, membro del consiglio di amministrazione della _____ - riguardante l'allestimento di progetti di massima e valutazione dei costi per il risanamento delle facciate e delle sistemazioni esterne per nuovi posteggi dello stabile condominiale. 2. La Comunione dei comproprietari del _____, con la procedura arbitrale prevista dal Regolamento condominiale, ha chiesto alla _____ la restituzione della somma versata all'architetto. Ha sostenuto che, in violazione dei suoi doveri contrattuali, l'amministratrice ha provveduto a pagare una fattura che, per la sua specifica ed il suo importo, non poteva considerarsi tra quelle, autorizzate, di ordinaria amministrazione e che, nell'affidare il mandato all'architetto, aveva travalicato i limiti espressi dall'assemblea condominiale del 24 giugno 1994 durante la quale era stata autorizzata a far allestire dei preventivi globali di intervento per il risanamento delle facciate comprensivi tra i 200 ed i 300 mila franchi e non dell'ordine di 950/1'150'000.- franchi, come invece proposto dal professionista. 3. Il Tribunale arbitrale, giudicando de bono et aequo come agli accordi tra le parti, ha respinto, con lodo 16 marzo 1998,

l'eccezione di prescrizione della pretesa formulata _____ e l'ha riconosciuta responsabile del maggior importo dell'onorario, dovuto al valore dei preventivi stimati dall'architetto, rispetto a quello che avrebbe dovuto essere riconosciuto se il progetto di massima e la stima delle spese fossero rimasti attorno agli importi previsti dall'assemblea dei condomini. Ha così condannato la convenuta a rimborsare alla Comunità dei comproprietari del _____ l'importo di Fr. 6'941.10 oltre interessi al 5% a far tempo dal 21 gennaio 1996; ha ripartito tra le parti, in misura uguale, le spese arbitrali compensando le indennità ripetibili. La _____, tempestivamente, ricorre in nullità per arbitrio contro il lodo ai sensi dell'art. 37 CIA addebitando al Tribunale arbitrale un accertamento in contrasto con gli atti e le risultanze processuali sia per quanto concerne la questione della prescrizione della pretesa che il merito della controversia. Delle singole censure della ricorrente e delle osservazioni della controparte si dirà, per quanto necessario, nel seguito dei considerandi della decisione.

4.1. Il ricorso per nullità nei confronti di un lodo arbitrale è un rimedio di diritto di carattere straordinario che, come la cassazione, è proponibile solo e in quanto sia dimostrata la ricorrenza degli estremi di uno o più motivi previsti dalla legge (Rep. 1984, pag. 4; II CCA 28 aprile 1993 in re P./C.; Guldener, *Das schweizerische Zivilprozessrecht*, pag. 478; Habscheid, *Droit judiciaire privé suisse*, pag. 524). A questa Camera, per quanto investita del ricorso per nullità ai sensi dell'art. 36 lit. f CIA, compete l'obbligo di vagliare se la decisione querelata sia inficiata di arbitrio siccome fondato su accertamenti di fatto palesemente in contrasto con gli atti e le risultanze processuali o perché contenente una manifesta violazione del diritto o dei termini di equità (Rep. 1985, pag. 149; Jolidon, *Commentaire du Concordat suisse sur l'arbitrage*, n. 93-95 ad art. 36 CIA; Rüede/Hadenfeldt, *Schweizerisches Schiedsgerichtsrecht*, 2. edizione, pag. 345 e segg.). A queste tre forme di arbitrio previste dal Concordato sull'arbitrato trova applicazione la giurisprudenza sviluppata dal Tribunale federale circa l'art. 4 Cost., secondo la quale una decisione è arbitraria quando viola gravemente una norma o un principio giuridico chiaro e indiscusso, o quando contrasta in modo intollerabile con il sentimento di giustizia e dell'equità (DTF 115 II 103, 105 Ib 436, 103 Ia 359; II CCA 7 giugno 1996 in re M. e llcc./B. e llcc.). Stanti queste premesse, il solo fatto che esista una soluzione alternativa preferibile a quella adottata esclude la censura di arbitrio (Wehrli, *Rechtsprechung zum Schweizerischen Konkordat über die Schiedsgerichtsbarkeit*, pag. 36). In questo caso l'autorità investita di un ricorso per nullità non può distanziarsi dalla decisione querelata a meno che la stessa appaia insostenibile, in evidente contraddizione con la motivazione fattuale o svestita di una motivazione oggettiva e lesiva di un diritto certo (DTF 121 Ia 114, 119 Ia 117, 119 Ia 32; II CCA 20 luglio 1994 in re Consorzio C./G.M. SA, 25 agosto 1992 in re G./D. e llcc.; cfr. anche l'art. 3 cpv. 3 del Decreto Legislativo di applicazione del concordato intercantonale del 17 febbraio 1991 che dichiara applicabili le norme relative al ricorso per cassazione civile).

4.2. Se poi, come nella specie, le parti hanno conferito all'arbitro il mandato di decidere in termini di equità, le possibilità di impugnare con successo il lodo così pronunciato si riducono ulteriormente. L'arbitro può infatti validamente far capo a criteri equitativi secondo il suo libero apprezzamento, e può di conseguenza addirittura derogare al diritto positivo laddove il rigoroso rispetto del medesimo porterebbe ad una soluzione ritenuta iniqua (II CCA 9 maggio 1988 in re U./G.). Nel giudizio arbitrale, quindi, l'equità è ottenuta tramite un adattamento dei principi giuridici alle particolarità delle singole fattispecie con una valutazione specifica, libera ed elastica rispetto a quanto sia normalmente consentito dalla interpretazione delle norme di diritto. La manifesta violazione dei termini di equità è in altri termini un motivo di nullità di

applicazione estremamente restrittiva, che è data solo qualora il lodo urti in maniera insostenibile il sentimento di giustizia apparendo iniqua (DTF 107 Ib 66 e 67, consid. 2c).

5. La reiezione dell'eccezione di prescrizione, sollevata dalla _____ così come decisa dal Tribunale arbitrale non solo resiste alla censura di arbitrio ma troverebbe conferma anche ad un esame libero e completo della fattispecie. Arbitraria (nel senso di temeraria) è semmai la persistenza della ricorrente a volersene prevalere. In primo luogo è indifferente approfondire quale tipo di responsabilità incombe, eventualmente, alla ricorrente (contrattuale o aquiliana) poiché, fosse anche applicabile il termine di prescrizione di un anno dell'art. 60 CO dalla conoscenza del danno (individuata nella consegna della contabilità nel gennaio 1996, come al punto 4 del ricorso in nullità), nel gennaio 1997 la Comunione dei comproprietari aveva senz'altro validamente interrotto il corso della prescrizione. Infatti aveva già avviato la procedura per la costituzione del tribunale arbitrale (lettera 8 novembre 1996 alla controparte, doc. U e istanza 6 dicembre 1996 al Pretore per la designazione dell'arbitro della parte convenuta, doc. Z) sostanziando anche molto chiaramente i contenuti della sua domanda di risarcimento (doc. U), adempiendo quindi alle esigenze minime della nozione di azione (art. 135 cifra 2 CO) del diritto federale, così che gli effetti interruttivi della litispendenza del procedimento arbitrale (art. 13 CIA) si erano prodotti anche per il termine di prescrizione (Lalive/Poudret/Reymond , Le droit de l'arbitrage, Payot Lausanne 1989, ad art. 13 CIA n. 1; Jolidon , Commentaire du Concordat suisse sur l'arbitrage, ad art. 13 CIA n. 333 b, pag. 228; II CCA 5 febbraio 1988 I.P.E. Inc. c. A.L. AG). In secondo luogo l'attrice addebita alla convenuta non solo l'aver pagato una fattura che non doveva (per la quale azione si poteva eventualmente considerare l'inesistenza di qualsiasi rapporto contrattuale), la qual cosa di per sé, non contestando l'attrice l'onorario per il lavoro svolto dall'architetto, non è generatrice di danno (al professionista la nota andava ugualmente pagata) ma anche e particolarmente l'aver affidato un mandato all'architetto, così come riconosciuto dal tribunale arbitrale, oltre i limiti dell'incarico ricevuto in sede di assemblea. Questa pretesa violazione è evidentemente di natura contrattuale essendosi verificata nel momento in cui la _____ amministrava il condominio e la relativa prescrizione decennale non è ancora trascorsa adesso.

6. Nel merito il Tribunale arbitrale ha ritenuto che l'amministratore del condominio ha violato il proprio obbligo di diligenza comunicando ai condomini, in occasione dell'assemblea del 24 giugno 1994, che le spese per il rifacimento delle facciate potevano aggirarsi attorno ai 200/300 mila franchi, rendendo così pacifico che il mandato da conferire all'architetto avrebbe dovuto basarsi su di una spesa non superiore agli importi indicati, e incaricando poi il professionista senza renderlo edotto dei limiti di spesa e delle istruzioni impartite dai condomini. Ha valutato il danno da risarcire al Condominio, per questa violazione contrattuale, nella differenza tra l'importo pagato all'architetto per la sua nota (Fr. 14'058.-) e l'onorario che l'architetto avrebbe potuto esporre sulla base di una spesa, tenuto conto della tolleranza ammessa nel superamento dei preventivi, di Fr. 375'000.- (Fr. 7'116.90 in base alla _____ e comprensiva dell'IVA), ossia in Fr. 6'941.10. La ricorrente ritiene arbitrario l'accertamento fatto dagli arbitri con riguardo al tipo di mandato ricevuto dall'amministratore, in punto all'incarico da conferire all'architetto, in occasione dell'assemblea condominiale del 24 giugno 1994 ed altrettanto arbitrario il calcolo del danno poiché non si è tenuto conto l'onorario complessivo pagato all'architetto comprendeva anche le prestazioni per la sistemazione esterna (posteggi e deposito biciclette) che nessuno ha mai contestato essere dovuta e mai ha addebitato al proposito negligenze all'amministratore.

7.1. Nell'ambito di un esame di tipo appellatorio questa

Camera avrebbe senz'altro riformato il giudizio arbitrale non riconoscendo che i termini risultanti dal verbale dell'assemblea condominiale e meglio: "5. Risanamento facciate L'anno scorso fu deciso di presentare un rapporto sullo stato di degrado del cemento armato del _____. È però difficile sapere quali sono i migliori passi da intraprendere. Il signor _____ precisa che i mezzi finanziari attuali non permettono un risanamento delle facciate. Il costo dovrebbe aggirarsi attorno ai Fr. 2/300'000.- ed è del parere di accantonare in precedenza i mezzi e dare mandato ad un architetto o ad uno specialista di approfondire il problema e presentare dei preventivi globali di intervento. Si decide all'unanimità di procedere nel modo indicato dall'amministratore e di presentare diversi preventivi di costo globali durante la prossima assemblea ordinaria. L'amministrazione viene incaricata di richiedere i necessari preventivi." potessero far chiaramente intendere che i condomini avevano voluto, e l'amministratore avrebbe dovuto chiaramente capire, che l'incarico di presentare "diversi preventivi di costo globale" era limitato da un tetto di spesa preventivabile di Fr. 300'000.-. Lo stesso contenuto terminologico del verbale esclude l'interpretazione data dal Tribunale arbitrale e la logica vuole che non sarebbe stato necessario allestire "diversi preventivi" se la stima dell'amministratore era quella che non si doveva superare. Non doveva eventualmente essere superata con riferimento ai mezzi finanziari a disposizione ma non al riguardo di un preventivo di spesa che si basava, del resto, su accorgimenti tecnici previsti in altro precedente rapporto che non contemplava soluzioni di spesa. Sembra pacifico che la volontà era quella di avere diversi preventivi e quindi anche, eventualmente, indicanti una spesa superiore a quella approssimativa avanzata dall'amministratore. Questa interpretazione è poi corroborata dagli eventi successivi, in particolare dal fatto che i condomini hanno ricevuto, con la convocazione all'assemblea del 25 agosto 1995 i preventivi di spesa allestiti dall'arch. _____ ma non sono mai insorti contro gli stessi affermando che non rientravano nei limiti imposti dall'incarico. La contestazione è nata al momento in cui si è conosciuto l'ammontare dell'onorario dell'architetto che, questo sì, non era sicuramente, per i condomini, prevedibile ed atteso in quell'entità. 7.2. Le considerazioni e le conclusioni di cui sopra si basano sulle regole legali di interpretazione. Queste prevedono che quando la concordanza delle volontà delle parti non è evidente, i loro accordi sono da interpretare in base al principio dell'affidamento, per il quale è determinante il senso che, secondo le regole della buona fede, ogni contraente poteva e doveva ragionevolmente dare alle dichiarazioni di volontà dell'altro (DTF 119 II 451, 118 II 132). Se, applicando questo principio, il giudice può dare un senso chiaro e conferire un effetto giuridico alle dichiarazioni di volontà, un'interpretazione più approfondita è superflua (DTF 119 II 372, 111 II 287; ICCA 4 maggio 1994 in re B./Q., 20 marzo 1995 in re R./W.). In caso contrario, occorre esaminare, sempre alla luce del medesimo principio, tutte le circostanze relative alla conclusione del contratto (DTF 113 II 51). In quest'ambito, sono in particolare da considerare lo scopo del contratto, avuto riguardo agli interessi delle parti al momento della stipula (DTF 100 II 155; Jäggi/Gauch , Zürcher Kommentar, n. 362, 363, 370 e segg. ad art. 18 CO; Kramer/Schmidlin , Berner Kommentar, n. 35 ad art. 18 CO), le loro condizioni personali, specie l'attività professionale, le conoscenze e l'esperienza (DTF 118 Ia 297; Jäggi/Gauch , op. cit., n. 364 ad art.

E. 18

CO e rif.), se del caso i preliminari dell'accordo e anche il comportamento successivo dei contraenti (ICCA

E. 22

giugno 1988 in re H. e llcc./B.; Jäggi/Gauch , op. cit., n. 357 e segg. ad art. 18 CO) ed in particolare il tipo di adempimento effettuato (IICCA 29 settembre 1993 in re F.M./S. SA; Kramer/Schmidlin , op. cit., n. 28 ad art. 18 CO), il quale permette di risalire alla reale volontà delle parti al momento della stipulazione (DTF 107 II 417; IICCA 20 marzo 1995 in re R./W., 24 luglio 1996 in re T. SA/R.B. SA). Orbene gli arbitri senza procedere con un approccio così articolato hanno semplicemente affermato, senza quindi alcuna motivazione interpretativa, che all'amministratore "era pertanto chiaro che il mandato da conferire ad un architetto o ad uno specialista avrebbe dovuto basarsi su una spesa non oltre i Fr. 200'000.- / 300'000.-, indicati all'assemblea". Non è sufficiente e nemmeno è indiziante al proposito il fatto che l'amministratore fosse un professionista del ramo e che i mezzi finanziari a disposizione per l'intervento di risanamento fossero modesti. Ne discende che l'apprezzamento operato dagli arbitri è lacunoso e si pone in chiaro contrasto con gli atti così da apparire, anche considerando la libertà di apprezzamento di chi giudica, abusivo e ingiusto. Non è assolutamente possibile, come più sopra indicato, trarre, dagli atti e documenti a disposizione, la conclusione che l'amministratore, per volontà dei condomini, doveva limitare l'incarico dell'architetto a ricercare preventivi di spesa inferiori ai 300'000.- franchi. Il motivo di nullità del lodo arbitrale dell'art. 36 litt. f) CIA, nel senso di essere fondato su accertamenti di fatto in palese contrasto con gli atti, è così adempiuto anche perché, alla base del giudizio di equità vi è sempre il giudizio di diritto almeno per quanto riguarda la qualificazione giuridica del fatto. 7.3. L'esito del pronunciato arbitrale, ossia l'addebito di una parte della nota dell'architetto all'amministratore, potrebbe però anche corrispondere ad equità. L'equità consiste infatti nel potersi scostare dal diritto in relazione a particolari elementi, circostanze e situazioni non considerate e non influenti secondo il diritto (Giorgio Bernini , L'arbitrato, Ed. Club Bologna 1993, pag. 137) ossia rappresentare una soluzione giustificata in considerazione delle particolarità del caso concreto senza riguardo per le norme generali di diritto. Ma allora il Tribunale arbitrale deve motivare in modo completamente diverso la sua pronuncia e spiegare quali sono i motivi che, per equità, lo conducono a quella soluzione diversa da quella che il diritto imporrebbe. Solo così sarà possibile verificare se, di fronte a constatazioni non arbitrarie in fatto ed in diritto, vi è stata o no una violazione evidente dell'equità. 8. L'accoglimento del ricorso per nullità comporta l'addebito delle spese e delle ripetibili di questa procedura alla resistente. Per i quali motivi visto l'art. 36 CIA e, per le spese, la vigente TG e l'art. 148 CPC dichiara e pronuncia 1. Il lodo arbitrale 16 marzo 1998, in re Comunione dei comproprietari del _____, pronunciato dal Tribunale arbitrale composto dagli _____, con sede in _____ è annullato. 2. La tassa di giustizia di Fr. 450.- e le spese di Fr. 50.- (totale Fr. 500.-), già anticipate dalla ricorrente, sono a carico della resistente la quale rifonderà inoltre alla controparte l'importo di Fr. 750.- per ripetibili. 3. Intimazione a: - _____ Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il segretario