

TI_GERICHTE 12.2001.77 vom 7. Januar 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-01-07, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2001.77

FR: TI_GERICHTE 12.2001.77 du 7 janvier 2002

IT: TI_GERICHTE 12.2001.77 del 7 gennaio 2002

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

In tema di onere della prova, l'art. 8 CC stabilisce che chi vuole dedurre il proprio diritto da una circostanza di fatto da lui asserita deve fornirne la prova. In materia contrattuale ciò significa che chi, come l'attrice, chiede l'adempimento di un'obbligazione fondata su di un contratto è tenuto a dimostrare l'esistenza del contratto e l'esigibilità dell'asserita pretesa (per tante: II CCA 18 maggio 2000 in re M. SA /C.). Stabilito ciò -nella fattispecie è incontestata la venuta in essere della pretesa dedotta in causa, debitamente attestata dall'atto notarile doc. A-, in applicazione della medesima regola spetta al debitore di dimostrare il sussistere delle circostanze di fatto che permettano di concludere per l'avvenuta estinzione dell'obbligazione. Contrariamente a quanto sostenuto nel gravame, è pertanto la parte convenuta, che si prevale dell'estinzione del proprio debito per effetto di compensazione ex art. 120 e segg. CO, a dovere dimostrare che sussistono tutti gli estremi per la sua applicazione, prova che, sempre contrariamente alle tesi degli appellanti, non può essere processualmente dedotta dalla mancata replica alla risposta di causa in cui la compensazione è stata addotta, non potendo, per invalsa giurisprudenza, essere applicato l'invocato art. 170 cpv. 2 CPC in favore delle affermazioni di fatto contenute nella risposta di causa (Cocchi/Trezzini , CPC-TI, ad art. 175, n. 2 e 3).

E. 2

Superata, a giusta ragione, dal Pretore da tesi attorea secondo cui la petizione andrebbe accolta, interpretando la clausola n. 2 del contratto di compravendita nel senso che il pagamento del saldo del prezzo era in ogni caso dovuto per il termine del 1° agosto 1993, atteso che prevalente è invece e comunque la chiara locuzione secondo cui il pagamento avviene "previa esecuzione delle opere menzionate al punto no. 6", l'esito della causa dipende dalla questione a sapere -e per la quale la parte convenuta è gravata dell'onere della prova- se ed in quale misura l'acquirente abbia effettivamente pagato di tasca propria dei lavori contrattualmente pattuiti siccome a carico della venditrice.

E. 3

In primo luogo va detto che l'esistenza di un qualche obbligo a carico dell'attrice, costituente anch'esso controprestazione per il prezzo globale di fr. 800'000.--, è incontrovertibile. Il punto n. 6 della fotocopia doc. A del rogito n. 57 del notaio avv. _____ rinvia alla lista allegata all'atto quale suo inserto A, effettivamente presente e formata da due pagine, e a un "piano inserto B", del quale non vi è però traccia, figurando quale inserto B della fotocopia versata in atti unicamente un foglio firmato dalle parti,

denominato appunto "inserto B" ma privo di altre indicazioni. L'apparente lacuna nella riproduzione dell'inserto dell'atto notarile non è stata completata o ravvisata dalla parte convenuta. Mancando il piano al quale fa evidente riferimento, l'elenco di opere di cui all'inserto A, che indica pareti da demolire e altre da ricostruire numerandole o contrassegnandole con lettere dell'alfabeto, risulta poco comprensibile. Si evince comunque che a carico dell'attrice erano pattuite opere murarie da capomastro (per l'appunto demolizione e ricostruzione di muri, formazione di archi e betoncini, ecc.), opere da gessatore almeno per la posa degli intonaci (inserto A, pag. 1 e 2), opere da sanitario e elettricista (inserto A, pag. 2), opere da falegname (inserto A, pag. 1 in fine) e perfino le prestazioni di un ingegnere (inserto A, pag. 2). Il complesso di opere così descritto appare comunque, anche in assenza di migliori indicazioni, di una certa importanza.

E. 4

Altrettanto irrefutabile appare anche l'accertamento del fatto nei due appartamenti non sono state eseguite solo le opere di cui al predetto elenco, ma anche altre, che in quanto tali dovevano essere pagate dall'acquirente (il che è logico, esplicito comunque in tal senso il punto 6 del contratto, seconda frase). Di questa circostanza dà ripetutamente atto la corrispondenza preprocessuale, ed in particolare i doc. 7, 9 e 16, provenienti dal convenuto medesimo e nei quali si fa menzione di "moltissime spese" a carico dell'acquirente e di ripartizione della fattura della ditta _____, che non avrebbero avuto motivo di essere se fossero stati deliberati unicamente i lavori di cui all'inserto A. In tal senso anche la lettera 28 aprile 1994 dell'arch. _____ (doc. 8), in cui si parla di "modifiche supplementari" volute dal convenuto, così come del resto spiegato nel corso della sua deposizione testimoniale.

E. 5

In questa situazione di simultanea esecuzione da parte delle medesime ditte di lavori a carico della venditrice e di opere a carico del compratore, non vi può a priori essere alcuna certezza circa il destino dell'una o dell'altra pretesa per mercedi degli artigiani, ed in assenza di una perizia giudiziaria l'elenco di fatture, per un importo totale di fr. 26'201.60 che l'acquirente vorrebbe porre a carico dell'attrice (doc. 11 e doc. 14 in versione definitiva) costituisce a ben vedere solo una tesi di questa parte circa la ripartizione dei costi di sistemazione degli appartamenti, alla quale si contrappongono le affermazioni del direttore dei lavori arch. _____, sicuramente cognito della situazione, ma anche mandatario dell'attrice, della quale ha chiaramente, e con toni accesi, preso le difese nella fase preprocessuale (cfr. doc. 8). Ciò va considerato nel contesto della valutazione della sua deposizione ex art. 90 CPC, così come va osservato che la stessa non è assolutamente lineare: da un lato egli conferma senza mezzi termini che i lavori indicati al doc. 11 non fanno parte di quelli previsti nell'inserto A dell'atto di compravendita (atto IV, pag. 4), ma in realtà l'affermazione è inesatta poiché già dal contenuto della medesima deposizione si evince che almeno uno dei lavori di cui al doc. 11 è sostitutivo di uno di quelli a carico dell'attrice (pag. 3).

E. 6

Ciò premesso, posto comunque che la pretesa compensatoria di parte convenuta è quella di cui ai doc. 11 e 14, viste le spiegazioni di cui alla lettera doc. 11, dato il contenuto del contratto e ritenuta la deposizione dell'arch. _____, la Camera giunge alla seguente valutazione delle pretese compensatorie:

E. 6.1

Le posizioni 1, 2 e 3 della pag. 1 del doc. 11 sono relative a un preteso "errore della _____ la quale aveva interrotto l'erogazione di acqua che non giungeva al rubinetto esterno della terrazza" (doc. 11, pag. 2). Il rubinetto esterno della terrazza appare però opera estranea a quelle di cui all'inserto A del contratto di vendita, che per le opere da sanitario menziona unicamente "gli spostamenti necessari alla formazione della doccia e del nuovo bagno, unitamente all'allacciamento della cucina nella sua nuova posizione". Ne consegue che il relativo costo non va posto a carico dell'attrice.

E. 6.2

La posizione 4 riguarda "la sistemazione del tappeto verde sulla terrazza" (doc. 11, pag. 1 e 2; cfr. deposizione _____, atto VI), ed anche in questo caso appare trattarsi di opera esulante da quelle di cui all'atto di vendita, ragione per cui essa deve rimanere a carico dell'acquirente.

E. 6.3

La posizione n. 5 del doc. 11 concerne una fattura di fr. 20'000.-- della _____ "relativa a tutte le opere da pittore interne che tale ditta ha eseguito nell'appartamento" (doc. 11, pag. 2), al cui pagamento la parte convenuta riconosce di dovere partecipare in ragione di fr. 7'000.-- per opere da lei richieste, sicché l'addebito nei confronti dell'attrice è della differenza di fr. 13'000.--. Tali opere sono di principio comprese tra quelle di cui all'inserto A dell'atto di vendita, circostanza del resto ammessa dalla stessa attrice. In effetti, il di lei rappresentante arch. _____ nel conteggio annesso allo scritto 28 aprile 1994 inviato al rappresentante del convenuto (doc. 8, pag. 5), riconosceva siccome a carico della venditrice il predetto importo di fr. 20'000.-- per opere da pittore e gessatore, e ammetteva nel contempo di non avere effettuato alcun pagamento a tal titolo. Questo, a mente sua, per il motivo che la venditrice avrebbe anticipato ad altro artigiano, per l'esattezza la ditta _____, fr. 12'000.-- per opere supplementari di pertinenza del convenuto (doc. 8, punto 3, pag. 2), di modo che essa avrebbe inteso compensare tale pagamento con il debito relativo alle opere della ditta _____, a suo carico ai sensi dell'inserto A dell'atto di vendita, dal che il riconoscimento da parte sua del debito della differenza di fr. 8'000.-- (doc. 8, pag. 5, infine). Rispondendo a tale scritto in data 9 maggio 1994 con una raccomandata inviata direttamente all'attrice (doc. 9), il patrocinatore del convenuto prendeva posizione sulla questione relativa alla fattura _____ senza commentare il diverso conteggio dell'arch. _____ (dovuti fr. 20'000.-- ./ fr. 12'000.-- pagati a _____ = fr. 8'000.-- spettanti al convenuto), e ribadendo la propria posizione (dovuti fr. 20'000.-- ./ fr. 7'000.-- per modifica del camino = fr. 13'000.-- di sua spettanza) e rilevando che dato il riconoscimento di soli fr. 8'000.-- da parte dell'attrice "il mio mandante si vede costretto ad anticipare la rimanenza di fr. 5'000.-- che, dunque, gli vanno rimborsati". Questi sono i soli elementi di giudizio, dato che agli atti non vi è la fattura oggetto della disputa, e nemmeno è dato di sapere, ricevute alla mano, chi l'abbia effettivamente pagata e se del caso in quale proporzione; d'altro canto l'arch. _____ nella propria deposizione non si è espresso su questo tema specifico, ragione per cui la prova dell'avvenuto pagamento dell'attrice alla ditta _____ nonché la prova del fatto che l'eventuale pagamento avrebbe riguardato opere di pertinenza del convenuto si esaurisce nelle corrispondenti affermazioni fatte dall'arch. _____ nel predetto doc. 8. In questa situazione di incertezza, rilevante appare in primo luogo la predetta chiara affermazione del convenuto, secondo cui il proprio credito sarebbe in definitiva di soli fr.

5'000.-- e che questo solo sarebbe l'importo da lui anticipato ad _____ (doc. 9, pag. 4). La facoltà per il convenuto di ottenere questo importo nella presente causa (e meglio di poterlo compensare sul credito dell'attrice) dipende perciò in definitiva dalla questione a sapere se possa ritenersi provato dall'attrice il pagamento di fr. 12'000.-- da parte sua alla ditta _____ per opere di competenza del convenuto sulla base delle affermazioni dell'arch. _____ di cui al doc. 8. La risposta deve essere negativa: in primo luogo già solo in rigorosa applicazione del principio attinatorio va considerato che l'attrice mai ha affermato in causa di avere effettuato siffatto pagamento e di volerne trarre diritto, sicché la valutazione delle prove, a ben vedere, riguarda circostanze fattuali di cui la parte non si è prevalsa, e che pertanto, anche volendole dare per accertate, sono ininfluenti ai fini del giudizio in quanto estranee alla realtà processuale (Cocchi/Trezzini , opera citata, ad art. 78, n. 3); secondariamente, la funzione svolta dal teste consente di affermare che egli aveva diretta conoscenza del fatto che le opere in questione riguardavano effettivamente il convenuto, mentre non vi è, per quanto risulta dagli atti, la medesima evidenza dell'esistenza di una diretta conoscenza dell'avvenuto pagamento da parte dell'attrice dei fr. 12'000.-- in questione, sicché è lecito desumere che egli abbia in proposito unicamente riferito quanto appreso dall'attrice, il che costituisce però solo una prova indiretta (Cocchi/Trezzini , opera citata, art art. 236-237, n. 1). Ne consegue che all'appellante, in parziale riforma del giudizio impugnato, va riconosciuto l'importo di fr. 5'000.-- di cui al doc. 9, pag. 4.

E. 6.4

La posizione n. 6 del doc. 11 concerne fr. 1'292.-- richiesti dalla ditta _____ per la sostituzione del vetro in cucina. Anche questa voce appare estranea all'elenco di cui all'atto di vendita e, come quelle di cui ai considerandi 6.1 e 6.2, ed infatti appare piuttosto trattarsi questione relativa a pretesi difetti dell'oggetto venduto, ovvero a diritti di garanzia dell'acquirente (cfr. in tal senso anche la deposizione dell'arch. _____, pag. 3, ultime 5 righe). La materia è perciò diversa da quella dell'adempimento della clausola 6 dell'atto di vendita e del relativo inserto A invocata negli allegati di causa per sottrarsi alla richiesta di pagamento del saldo del prezzo, ed inoltre essa risulta legata a differenti premesse, quali il superamento della clausola d'esclusione di garanzia per difetti (doc. A, pag. 5, n. 8) e l'esigenza di una tempestiva notifica di difetti, questioni non esplorate nella presente procedura. Ne discende che la compensazione invocata dal convenuto su tale base non può essere ammessa.

E. 6.5

La posizione n. 7 del doc. 11 ammonta a fr. 5'733.-- fatturati dalla ditta _____, ossia la ditta del convenuto, per il risanamento dei betoncini, opera compresa nel noto elenco. L'arch. _____ nella propria deposizione conferma la circostanza, e precisa "che il rifacimento di parte dei betoncini inizialmente previsti a carico della venditrice, non è stato effettuato perché sostituito con un risanamento dell'importo di circa fr. 5'000.-- per rendere fattibile la posa dei marmi. Lavoro fatto eseguire da _____.". Avendo l'attrice risparmiato il rifacimento dei betoncini, opera a suo carico, appare più che corretto porre a suo carico il lavoro sostitutivo di risanamento, la congruità del cui costo risulta attestata dalla deposizione del direttore dei lavori. Anche su questo punto il primo giudizio va pertanto riformato nel senso dell'accoglimento dell'eccezione compensatoria per ulteriori fr. 5'733.--.

E. 6.6

la successiva posizione di fr. 980.-- concerne la siliconatura della terrazza (doc. 11, punto 8, pag. 3), opera estranea a quelle di cui all'annesso A dell'atto di vendita e il cui costo non può pertanto essere addossato alla venditrice.

E. 6.7

Analoga considerazione vale per l'ultima pretesa di fr. 2'500.-- per "separazione e fissazione ringhiere balcone", non figurando opere esterne di sorta nell'annesso A all'atto di vendita.

E. 7

Da quanto esposto al considerando precedente (consid. 6.3 e 6.5) si ha che la pretesa compensatoria vantata dalla parte convenuta risulta fondata per complessivi fr. 10'733.--. Deducendo questo importo dall'incontestato credito dell'attrice di fr. 26'300.--, essa rimane creditrice nei confronti degli appellanti per fr. 15'267.-- oltre interessi. Ne consegue, in tale misura, il parziale accoglimento del gravame. Tassa di giustizia, spese e ripetibili delle due sedi seguono la soccombenza delle parti (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 21 maggio 2001 di _____ e _____ è parzialmente accolto. Di conseguenza la sentenza 30 aprile 2001 della Pretura del distretto di Lugano, sezione 3, è riformata nel modo seguente: 1. La petizione è parzialmente accolta. _____ e _____, sono condannati a pagare in solido a _____, fr. 15'267.-- oltre interessi al 5% dal 27 gennaio 1997. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'000.-- e le spese, da anticipare dall'attrice, restano a suo carico per 1/3 mentre che per 2/3 sono a carico dei convenuti in solido, che, pure in solido, rifonderanno all'attrice complessivi fr. 900.-- per parte di ripetibili. II. Le spese della procedura d'appello, consistenti in: a) tassa di giustizia _____ fr. 750.-- b) spese _____ fr. 50.-- T o t a l e _____ fr. 800.-- già anticipati dagli appellanti, restano a loro carico per 2/3, mentre che per 1/3 sono a carico dell'attrice, alla quale i convenuti in solido rifonderanno complessivi fr. 400.-- per ripetibili parziali di appello. III. Intimazione: _____ Comunicazione alla Pretura del distretto di Lugano, sezione 3. 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.