

TI_GERICHTE 12.2002.179 vom 13. August 2003

TI Tribunale d'appello, 2003-08-13, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2002.179

FR: TI_GERICHTE 12.2002.179 du 13 août 2003

IT: TI_GERICHTE 12.2002.179 del 13 agosto 2003

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Secondo l'art. 394 CO, con l'accettazione del mandato, il mandatario si obbliga a compiere a norma del contratto, gli affari o i servizi di cui viene incaricato. La conclusione del contratto di mandato non soggiace ad alcuna forma speciale (Tercier, *Les contrats spéciaux*, 3. ed., Zurigo 2003, n. 4544 ss.; Fellmann, *Berner Kommentar*, Berna 1992, n. 21 ss. ad art. 394 CO). In base all'art. 398 CO il mandatario è responsabile nei confronti del mandante della fedele e diligente esecuzione degli affari affidatigli e risponde del danno cagionato per negligenza o intenzionalmente (combinati art. 398 e 321e CO). Il mandante opera in modo manchevole quando viola un obbligo di natura principale o secondaria derivante dal contratto, oppure quando non fa prova della necessaria diligenza. Si riscontra in particolare una violazione dell'obbligo di diligente esecuzione del mandato quando il mandatario non adempie i propri obblighi di informazione o non segue le direttive impartite (art. 397 CO; Weber, *Kommentar zum schweizerischen Privatrecht*,

E. 2

L'appellante sostiene che tra le parti in causa non sarebbe sorto alcun rapporto contrattuale anche perché essa aveva relazioni contrattuali soltanto con lo studio d'architettura _____ che le aveva conferito l'incarico di mediazione. Semmai, la parte appellata potrebbe avanzare nei suoi confronti una – denegata – pretesa in applicazione delle norme che regolano l'atto illecito o l'indebito arricchimento, ma in questo caso detta pretesa sarebbe già prescritta. La posizione della parte appellante è priva di fondamento. Infatti, dalla documentazione versata agli atti si evince che l'appellante si è impegnata nei confronti di _____ e _____ a sostenerli nell'operazione immobiliare relativa all'acquisto del terreno di _____ e alla sottoscrizione di un contratto di appalto con lo studio d'architettura _____ di _____ per la costruzione di una abitazione su detto fondo (doc. A “Dati personali per la stesura dell'atto notarile e per la richiesta del finanziamento”). _____ ha in particolare provveduto ad allestire dei conteggi riguardanti il finanziamento dell'operazione (doc. 7, 8), a trattare con l'istituto di credito _____ di _____ per ottenere un finanziamento di fr. 430'000.– a favore dei coniugi _____ (doc. A, C), a raccogliere e trasmettere al notaio i dati necessari all'allestimento dell'atto di compravendita e del mutuo ipotecario (doc. A, C, D, F) e a custodire fino a conclusione della pratica la somma di fr. 20'000.– quale deposito di riservazione, trattenendo però “fr. 10'000.– in caso di rinuncia all'acquisto malgrado l'ottenimento del finanziamento” (doc. B). Dall'istruttoria è altresì emerso che il presidente de _____, _____, era presente alla firma del rogito (v. teste _____, pag.

1). Infine, come rettamente stabilito dal primo giudice, anche il fatto che _____ rappresentasse lo studio di architettura _____, con il quale sarebbe sorto un contratto di mediazione, non si oppone all'esistenza di un rapporto di mandato con Joaquim e _____: infatti, se gli interessi delle parti non si trovano in contrapposizione, come nel caso in disamina, dottrina e giurisprudenza riconoscono la facoltà di intrattenere un doppio mandato o una doppia mediazione (Weber, op. cit., n. 15 ss. ad art. 398 CO e n. 1 ad art. 415 CO; Fellmann, op. cit., n. 107 ss. ad art. 398 CO; Gauch/Aeppli/Stöckli, Präjudizienbuch zum OR, 5. ed., Zurigo 2002, n. 2 ad art. 415 CO). Ne discende che alla presente fattispecie tornano applicabili le norme che regolano il contratto di mandato.

E. 3

Gli appellanti sostengono che il deposito di riservazione di fr. 20'000.– inizialmente destinato al pagamento del terreno era poi stato destinato ad essere imputato sul prezzo della costruzione. A torto.

E. 3.1

Infatti, come del resto ammesso da _____, l'importo di fr. 20'000.– quale deposito di riservazione veniva bloccato sul conto fiduciario dell'appellante fino alla fine della pratica e valeva "quale acconto sul prezzo di compravendita se l'acquisto giungerà a buon fine (firma del rogito), mentre verranno trattenuti fr. 10'000.– in caso di rinunzia all'acquisto [da parte di _____ e _____, ndr.] malgrado l'ottenimento del finanziamento" (doc. B). Questa circostanza è stata ribadita dall'appellante all'avv. _____ nello scritto 16 marzo 1998 con il quale veniva stabilito il prezzo del terreno in fr. 134'680.– e il fatto che _____ e _____ avevano già versato "fr. 20'000.– sul nostro conto fiduciario che valgono quale caparra di riservazione ed acconto sul prezzo di compravendita" (doc. D). L'avv. _____ ha quindi allestito una prima bozza di rogito che prevedeva che l'importo di fr. 20'000.– valeva quale acconto sul prezzo di vendita (doc. E). Il 30 aprile 1998 la notaia _____, rogava l'atto di compravendita inerente il fondo di _____ (doc. G), il cui punto 3 era stato modificato nel senso che l'indicazione relativa alla destinazione della cifra di fr. 20'000.– veniva eliminata e il prezzo di vendita per complessivi fr. 134'680.– doveva essere versato entro 10 giorni dalla firma dell'atto. La modifica del punto 3 del rogito è stata apportata – in modo unilaterale – da _____, tramite il suo presidente _____ (v. risposta 3.10.2000, ad 1, pag. 2), sostenendo che il venditore avrebbe espresso il proprio desiderio di ottenere in una volta l'intero prezzo di vendita (anche in questo caso però, mal si comprende perché _____ non avrebbe potuto comunque versare l'importo di riservazione direttamente a _____). Al momento della firma del rogito, i presenti non hanno discusso né l'avvenuta modifica del punto 3 del contratto, né un eventuale cambiamento di destinazione del deposito di riservazione (v. testi _____, pag. 2 e _____, pag. 3).

E. 3.2

Al contrario di quanto afferma l'appellante, dalle risultanze di causa non si può in nessuna maniera concludere che se "il deposito di riservazione" non veniva utilizzato quale acconto sul prezzo di vendita, automaticamente doveva essere imputato sul prezzo di costruzione dell'abitazione nell'ambito del contratto di appalto esistente con lo studio d'architettura _____. Neppure la firma dell'atto di compravendita che prevedeva il versamento integrale del prezzo all'alienante e il fatto che il prezzo sia stato integralmente versato (doc. I, L) porta a concludere che l'importo di fr. 20'000.– non doveva essere restituito ai coniugi

_____, bensì computato sui costi di costruzione. A ciò si aggiunge il chiaro tenore dello scritto del 6 marzo 1998 de _____ dal quale emerge che il “deposito varrà quale acconto sul prezzo di compravendita se l’acquisto giungerà a buon fine (firma del rogito), mentre verranno trattenuti fr. 10'000.– in caso di rinuncia all’acquisto malgrado l’ottenimento del finanziamento ” (doc. B). Dagli atti non è neppure emerso che _____ e _____ abbiano accordato, espressamente o per atti concludenti, il cambiamento di destinazione della somma di fr. 20'000.– e, in effetti, il 10 giugno 1999 _____ richiedeva a _____ la restituzione di tale importo (doc. N).

E. 3.3

Alla luce di quanto esposto, si conclude che gli appellanti non sono stati in grado di provare la loro tesi secondo la quale la somma di somma di fr. 20'000.– inizialmente prevista quale acconto sul prezzo di vendita doveva essere computata sui costi di appalto (Kummer , Berner Kommentar, Berna 1966, n. 20 ss. e 64 ss. ad art. 8 CC; Schmid , Basler Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Zivilgesetzbuch I, 2. ed., Basilea 2002, n. 4 ss. ad art. 8 CC). È quindi a giusta ragione che _____ e _____ hanno ritenuto che la somma di fr. 20'000.– doveva essere imputata sul prezzo di vendita del fondo, rispettivamente, visto che il prezzo era stato versato integralmente a _____, la stessa doveva essere loro restituita, non ricorrendo gli estremi per una trattenuta e tantomeno per una compensazione di tale importo con una pretesa vantata unicamente nei confronti dello studio d’architettura _____. A tale proposito, giova ricordare che nell’allegato di appello _____ ha ammesso che avrebbe richiesto una mercede solo allo studio _____, e non ai coniugi _____ (v. appello, pto.2 in fine, pag. 6; v. inoltre teste _____, pag. 2: “Alla voce “strada e diversi” è indicato l’importo di fr. 20'000.–: questo importo in realtà è la commissione di vendita [a favore de _____, ndr.] e sono i famosi fr. 20'000.– di cui si parla. Ne avevamo parlato con _____ e lui ci aveva detto di “nascondere” la commissione sotto la voce “strada”). Ne discende che sulla scorta dell’art. 400 CO, _____ è tenuta a restituire ai mandanti l’importo di fr. 20'000.– oltre interessi al 5% dal 10 giugno 1999 (doc. N; Weber , op. cit. , n. 7 ss. e n. 24 ad art. 400 CO; Fellmann , op. cit., n. 113 ad art. 400 CO; Werro , op. cit., n. 516 ss.; Tercier , op. cit., n. 4704 ss.) .

E. 3.4

Ritenuto come alla presente fattispecie siano applicabili le norme relative al contratto di mandato e che in ogni caso il diritto alla restituzione di acconti pagati in esubero nell’ambito del contratto di mandato deriva dal contratto venuto in essere tra le parti (DTF 126 III 119; Tercier , op. cit., n. 4704 ss.) , risulta superfluo verificare oltre l’applicabilità delle norme che regolano l’atto illecito (art. 41 ss. CO) e l’indebito arricchimento (art. 62 ss. CO). Neppure il fatto che _____ e _____ abbiano richiesto il rimborso della somma per la prima volta il 10 giugno 1999 – ossia dopo che lo studio di architettura _____ aveva spiegato che il deposito di riservazione era stato utilizzato per pagare la provvigione di mediazione a _____ (doc. 12) – ha una rilevanza, siccome la pretesa di restituzione ex contractu soggiace al termine di prescrizione decennale (Weber , op. cit. , n.

E. 7

ss. e n. 24 ad art. 400 CO; Fellmann , op. cit., n. 168 ad art. 400 CO; Gauch/ Schluemp/Schmid/Rey , Schweizerisches Obligationenrecht AT, 7. ed., Zurigo 1998, n. 3431 ss.). 4. Con appello adesivo, basandosi sull’art. 148 cpv. 3 CPC che stabilisce che il giudice può condannare una parte al pagamento delle spese e delle ripetibili da essa inutilmente

cagiona te, _____ e _____ chiedono la rifusione di un importo di almeno fr. 6'000.– per ripetibili, poiché a loro parere la somma di fr. 2'500.– stabilita dal Pretore non sarebbe equa. _____ sarebbe infatti risultata ampiamente soccombente, l'istruttoria – istruita per sola volontà della convenuta – si sarebbe rivelata inutile e di conseguenza, gli attori hanno dovuto sopportare ingenti spese a causa di un'azione dispendiosa sia in termini di tempo sia dal punto di vista finanziario. Gli appellanti adesivi sostengono che per la trattazione della vertenza il legale ha necessitato di 32 ore (studio della pratica, allestimento degli allegati, audizioni testi, trasferte, nonché ritenuto il valore di causa relativamente alto). La cifra stabilita dal Pretore non coprirebbe neppure un quarto delle spese sostenute da _____ e _____. La richiesta degli appellanti adesivi non può essere accolta. In primo luogo si rileva che l'art. 148 cpv. 3 CPC costituisce un'eccezione al principio generale della soccombenza e deve essere applicato con cautela e limitato ai casi flagranti, segnatamente se una parte viola le norme di procedura o solleva abusivamente censure, oppure omette di indicare elementi essenziali o sottace circostanze di fatto, ciò che però non è il caso in concreto (Cocchi/Trezzini , CPC–TI, Lugano 2000, n. 38 s. ad art. 148 CPC). Inoltre, la fattispecie non ha sollevato questioni giuridiche particolarmente complesse e, al contrario di quanto asserito dagli appellanti adesivi, il valore di causa è alquanto limitato. Per determinare l'ammontare delle ripetibili, il giudice si basa sul valore di causa, applicando a titolo di parametro indicativo – senza quindi esservi vincolato – la Tariffa dell'Ordine degli avvocati (TOA). In ogni caso, la parte vincente non ha il diritto di vedersi riconoscere la rifusione di tutte le spese di patrocinio (Cocchi/Trezzini , op. cit., n. 13 ss., n. 18 ss. e n. 21 ad art. 150 CPC). L'art. 8 TOA stabilisce che nella fissazione dell'onorario si deve tenere conto in ogni singolo caso della complessità e dell'importanza, del valore e dell'estensione della pratica, della competenza professionale e della responsabilità dell'avvocato, del tempo e della diligenza impiegati, della situazione sociale e patrimoniale delle parti, dell'esito conseguito e della sua prevedibilità. In base all'art. 9 TOA, per un valore di causa di fr. 20'000.–, l'onorario viene fissato tra l'8% e il 15%. Tenuto conto di tutte le circostanze sopra esposte, è da ritenere equa la decisione del Pretore il quale ha applicato una percentuale del 12,5%, assegnando alla parte vincente un'indennità per ripetibili di fr. 2'500.–. 6. Appello e appello adesivo, infondati in ogni loro punto, devono essere respinti. Tasse, spese e ripetibili seguono la soccombenza. Per i quali motivi pronuncia: 1. L'appello 14 ottobre 2002 de _____ è respinto. 2. Le spese della procedura di appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 500.– b) spese fr. 50.– totale fr. 550.– sono poste a carico dell'appellante, con l'obbligo di rifondere alla parte appellata la somma di fr. 1'200.– per ripetibili. 3. L'appello adesivo 13 novembre 2002 di _____ e _____ è respinto. 4. Le spese della procedura di appello adesivo consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 100.– b) spese fr. 50.– totale fr. 150.– sono poste a carico degli appellanti adesivi, i quali rifonderanno alla controparte l'importo di fr. 250.– per ripetibili. 5. Intimazione: – _____. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il segretario