

TI_GERICHTE 12.2002.62 vom 12. Dezember 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-12-12, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2002.62

FR: TI_GERICHTE 12.2002.62 du 12 décembre 2002

IT: TI_GERICHTE 12.2002.62 del 12 dicembre 2002

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Tra le parti in causa, circostanza incontestata, è venuto in essere un contratto di mandato in base al quale la _____ amministrava immobili di proprietà del Comune di _____ (art. 394 ss. CO). Secondo l'art. 397 CO, se il mandante ha dato istruzioni per la trattazione dell'affare, il mandatario non può dipartirsene, se non quando le circostanze non gli permettano di domandare il permesso e debba altresì ritenere che il mandante, conosciuto lo stato delle cose, l'avrebbe dato. Qualora il mandatario si sia dipartito dalle istruzioni arrecando pregiudizio al mandante, il mandato si reputa eseguito solo se il mandatario si assume il pregiudizio che ne deriva (Fellman , Berner Kommentar, Berna 1992, n. 16 ss. ad art. 397 CO; Tercier , Les contrats spéciaux, 2. ed., Zurigo 1995, n. 4023 ss.; Weber , Obligationenrecht I, Basilea/Francoforte s.M. 1996, n. 4 ss. ad art. 397 CO).

E. 2

Nel caso concreto, l'appellante contesta l'esecuzione di diversi lavori svolti negli immobili, allora ancora di sua proprietà, a _____. A mente del Comune di _____, prima di commissionare i predetti lavori, la _____ avrebbe dovuto richiedere al proprietario la necessaria autorizzazione, cosa che invece non si è verificata. Infatti, l'esecuzione dei lavori sarebbe avvenuta in contrasto con gli interessi del Comune, poiché in tal modo venivano causati ulteriori costi al proprietario, il quale intendeva limitare le spese in vista dell'imminente vendita degli immobili. In prima istanza, il Comune ha sostenuto che l'amministrazione degli immobili avrebbe fatto eseguire, senza la necessaria autorizzazione, lavori per complessivi fr. 29'719.65. In sede di appello, il proprietario limita la propria censura alle fatture di cui ai doc. 12, 13, 14, 19 e 26, per complessivi fr. 25'373.15. L'appellante sostiene inoltre che tali lavori sarebbero stati commissionati o eseguiti dopo il 6 settembre 1995, ossia il giorno della prima asta volontaria per la vendita degli immobili: in quella occasione il Municipio in corpore comunicò agli agenti della _____ di non più eseguire alcun lavoro negli stabili. Inoltre, in ogni caso, secondo il Comune i lavori svolti non potevano essere ritenuti necessari.

E. 3

Il Municipio sostiene di aver dato all'amministrazione degli immobili chiare istruzioni in merito alla necessità di chiedere un'autorizzazione per l'esecuzione di lavori negli appartamenti. In effetti, il 19 giugno 1991, il Municipio di _____ comunicava alla _____ che "a partire dal 2. semestre 1991 autorizzerà l'esecuzione di interventi d'ordinaria amministrazione. Per ciò che concerne l'esecuzione di opere straordinarie di

qualsiasi tipo, come anche eventuali rinnovi di una certa entità, vi preghiamo di voler avvisare il Municipio di _____, inviando al medesimo un preventivo dettagliato dell'intervento da eseguire, che potrà essere eseguito solo su esplicita autorizzazione del Municipio". In base alla deposizione del teste _____, sindaco di _____, la suddetta comunicazione era da interpretare nel senso che i lavori di ordinaria amministrazione andavano sottoposti per autorizzazione al Municipio; inoltre, per i lavori di maggiore entità, l'amministrazione doveva sottoporre al Municipio dei preventivi dettagliati (verbale audizione _____, 12.9.2000, pag. 2). Secondo l'appellante, tale comunicazione avrebbe anche sostituito le pattuizioni contenute nel precedente contratto di amministrazione e tendeva a minimizzare i costi legati agli immobili, che in ogni caso, circostanza nota alla parte appellata, il Comune intendeva alienare. L'interpretazione dello scritto del 19 giugno 1991 da parte dell'appellante non appare corretta. Al contrario, sembra invece che tramite tale scritto il Municipio autorizzasse la _____ ad attuare in maniera autonoma gli interventi di ordinaria amministrazione. Quando il contenuto delle istruzioni date dal mandante non appare chiaro – come nel caso in disamina – le stesse devono essere interpretate in base al principio dell'affidamento, e meglio come un terzo dotato di buon senso, tenuto conto di tutte le circostanze, poteva e doveva intenderle (Fellman , Berner Kommentar, Berna 1992, n. 34 ad art. 397 CO; Gauch/Schluep/Schmid/Rey , Schweizerisches Obligationenrecht AT, 7. ed., Zurigo 1998, n. 207 ss.). Il giudice deve pertanto stabilire come il mandatario, in caso la _____, poteva e doveva capire in buona fede le istruzioni del Comune. Dalla deposizione del teste _____ è emerso che l'amministrazione ha sempre inteso lo scritto del 19 giugno 1991 nel senso che per "interventi di ordinaria amministrazione", che non necessitavano di nessuna autorizzazione da parte del Comune, erano da intendere i lavori da eseguire se vi erano cambiamenti di inquilino e se occorreva sostituire qualcosa di rotto durante la locazione (p.es. un frigorifero o degli elementi nel bagno; v. verbale audizione _____, 12.2.2001, pag. 5: "Wir hatten im Zusammenhang mit dem Mieterwechsel immer selbständig entscheiden dürfen, wie weit wir Malerarbeiten ausführen oder Bodenbeläge ersetzen liessen. Wir mussten nie eine Offerte vorlegen"). Al contrario, le "opere straordinarie" e "i rinnovi di una certa entità" – implicanti una spesa rilevante, come p.es. il risanamento dei bruciatori (doc. 7; fr. 58'000.--/48'000.--) o la sostituzione delle finestre (doc. 8; fr. 21'545.55) – dovevano essere sottoposti ad autorizzazione con presentazione di preventivi al Comune (verbale teste _____, 12.2.2001, pag. 5 e 6: "Bei den grossen Erneuerungs-arbeiten ... wenn es sich um grössere Beträge handelte, beispielsweise wenn wir in einem Block die Fenster neu streichen mussten, mit einem Kostenaufwand von ca. fr. 15'000.--, hatten wir Offerten eingeholt und diese der Gemeinde vorgelegt"). A suffragio di questa interpretazione si aggiunge il fatto che prima del 24 gennaio 1997 (doc. K), il Comune di _____ non ha mai contestato o sollevato obiezioni riguardo ai conteggi allestiti dalla _____ a partire dal 1992 (quindi dopo la lettera del 19 giugno 1991; v. verbale audizione teste _____, 12.2.2001, pag. 4 e 5; doc. Z-FF). Tali conteggi riportavano tutte le spese relative agli interventi negli stabili – anche di una certa entità – ordinati autonomamente dall'amministrazione quando vi era un cambiamento di inquilino o una sostituzione di qualcosa di rotto nel corso della locazione (v. verbale audizione teste _____, 12.2.2001, pag. 5). Inoltre, il teste _____ ha dichiarato che da un lato i lavori di rinnovo avevano portato a un aumento dei canoni di locazione e dall'altro che garantire una alta percentuale di occupazione degli appartamenti per mezzo di un buono stato di manutenzione generale era indispensabile al fine di ottenere

un alto prezzo di vendita all'asta (v. verbale audizione teste _____, 12.2.2001, pag. 6 e 7; doc. L: i potenziali acquirenti si informavano presso la amministrazione sulla percentuale di appartamenti locati). Di conseguenza, la tesi di parte appellante non può essere seguita e quanto svolto in maniera autonoma dalla _____ a titolo di interventi di "ordinaria amministrazione" deve essere di principio riconosciuto.

E. 4

Si rileva che le fatture inserite nei conteggi della _____ e relativi a lavori di riparazione eseguiti nel corso della locazione - anche dopo il 6 settembre 1995 - non sono più oggetto del presente appello. L'appellante contesta invece cinque fatture emesse da diversi artigiani e conteggiate dall'amministrazione per lavori di ripristino dell'ente locato a seguito del cambio di inquilino (doc. 12, 13, 14, 19 e 26 per fr. 25'373.15), adducendo che gli stessi non erano necessari, che non vi erano nuovi inquilini che subentravano ai precedenti e che gli interventi erano stati commissionati ed eseguiti dopo il 6 settembre 1995. Innanzitutto, prescindendo dalla fattura di cui al doc. 14 (_____), si rileva che in tutti gli enti locati dove sono stati eseguiti lavori di ritinteggio, rispettivamente di lamatura e laccatura del parquet era avvenuto un cambiamento dell'inquilino. Inoltre, tali appartamenti erano stati locati per venti anni o più e per tutta la durata del contratto di locazione non erano mai stati eseguiti lavori di manutenzione di rilievo (v. verbale teste _____, 12.2.2001, pag. 6). Di conseguenza, già di primo acchito, tutti i lavori fatti eseguire dall'amministrazione a seguito del cambiamento di inquilino erano sicuramente indispensabili per consegnare ai nuovi conduttori un appartamento idoneo all'uso (art. 256 cpv. 1 CO; v. verbale audizione testi _____, 5.2.2001, pag. 2 e 3, _____, 5.2.2001, pag. 2 s. e _____, 5.2.2001, pag. 2-4; v. doc. I; Weber/Zihlmann, Obligationen-recht I, 2. ed. Basilea/ Francoforte s.M. 1996, n. 3 ss. ad art. 256 CO; v. per la longevità di tappezzeria, pittura e pavimenti annesso III, "Table longévité des installations", in: Lachat, Le bail à loyer, Losanna 1997 e Lachat, op. cit., pag. 133 ss. e 141 ss.). 4.1 Fattura doc. 12 (_____), del 28.9.1995 di complessivi fr. 6'466.80 per lavori di ritinteggio e sostituzione della moquette nell'appartamento di tre locali in _____ (4. piano, a sinistra). Si trattava di un appartamento locato dal signor _____ dal 1. novembre 1959 fino al 31 agosto 1995 e rilocato a far tempo dal 1. settembre 1995 (quindi senza lacune nella locazione; doc. O; verbale teste _____, pag. 6). Questi lavori sono stati commissionati prima del 6 settembre 1995 ed erano necessari al fine di consegnare al nuovo inquilino dei locali idonei all'uso (inoltre, secondo la parte appellata, il canone di locazione per il nuovo inquilino sarebbe stato aumentato di fr. 297.-- al mese, v. doc. I, pag. 3). Questo importo deve pertanto essere integralmente riconosciuto alla _____ in quanto la mandataria non è venuta meno ai propri obblighi nei confronti del mandante (art. 397 CO). 4.2 Fattura doc. 13 (_____), del 25.8.1995 di fr. 9'551.15 per lavori di pittura e sostituzione della tappezzeria commissionati ed eseguiti prima del mese di settembre 1995. Questo appartamento di 3½ locali situato nella _____ era stato lasciato dalla signora _____ dopo quasi trenta anni (1.7.1966 - 31.7.1995). A far tempo dal 1. settembre 1995 i locali sono stati dati in locazione ai signori _____ ed _____, i quali hanno affermato che le pareti e i pavimenti necessitavano di interventi di rinnovo (v. deposizioni testi _____, 5.2.2001, pag. 2 e 3 e _____, 5.2.2001, pag. 2-4; verbale teste _____, pag. 6; secondo la _____, il canone di locazione per i nuovi inquilini è stato aumentato di fr. 443.-- al mese, doc. I, pag.3). È chiaro che questi lavori erano necessari al fine di consegnare al nuovo inquilino dei locali idonei e di trovare un nuovo inquilino senza avere lacune nella locazione. È pacifico che anche questo

importo deve essere pagato alla _____ che non ha agito contro gli interessi della mandante (art. 397 CO). 4.3 Fattura doc. 14 (_____) del 4 ottobre 1995 per lavori di lamatura e laccatura del parquet eseguiti il 28/29 settembre 1995 per fr. 837.75 in un appartamento nella _____ (Parterre, links). Questo appartamento era stato locato alla signora _____ dal 1. febbraio 1968 al 30 settembre 1995 (doc. I, pag. 3). Anche se detti lavori erano sicuramente necessari per garantire a successivi inquilini uno standard idoneo dell'ente locato, gli stessi non possono essere riconosciuti in quanto sono stati commissionati ed eseguiti dopo le chiare istruzioni date dal Municipio il 6 settembre 1995. Si ravvisa altresì una connessione con i lavori svolti dalla ditta _____ (fattura del 24.10.1995; doc. 15): alla remunerazione di tali lavori la _____ ha già rinunciato in prima istanza. La pretesa di fr. 837.75 non può quindi essere accolta. 4.4 Fattura doc. 19 (_____) del 22 settembre 1995 di fr. 1'354.70 per la sostituzione di un lavabo, un portasapone e un armadio a specchio. Questi lavori sono stati eseguiti in un appartamento della _____ il 29/30 agosto 1995 – quindi prima del 6 settembre 1995 – ed erano necessari per mantenere l'ente locato idoneo all'uso. Anche questa posta deve essere riconosciuta alla parte appellata, la quale non è venuta meno ai propri obblighi contrattuali (art. 397 CO). 4.5 Fattura doc. 26 (_____) del 24 gennaio 1995 di complessivi fr. 7'162.75 per lavori di tinteggio e piccole riparazioni nell'appartamento di due locali sito nella _____. Questo appartamento era stato abitato dal 1. agosto 1968 al 31 agosto 1995 dal signor _____. Dal 1. settembre 1995, quindi ancora una volta con una continuità nella situazione locativa, è stato rilocato alla signora _____ (doc. O; _____, pag. 2 e 3; teste _____, pag. 6; secondo la teste _____ le pareti erano “stark abgenutzt” e il tinteggio era “nötig, das absolute Minimum”; il pavimento era invece “alt” e “abgenutzt”; v. verbale audizione teste _____, pag. 2-4). Anche questi lavori erano indispensabili per garantire alla nuova inquilina la consegna di un ente locato in uno standard idoneo (del resto, un buon grado di manutenzione dell'appartamento rappresentava per la nuova inquilina una conditio sine qua non per sottoscrivere il contratto di locazione; v. teste _____, pag. 3; secondo l'amministrazione, il nuovo canone di locazione mensile è stato aumentato di fr. 360.--, doc. I, pag. 3). Di conseguenza, anche la questa cifra deve essere riconosciuta alla _____, poiché la stessa non è venuta meno ai propri obblighi nei confronti del mandante (art. 397 CO).

E. 5

Alla luce dei precedenti considerandi, dalla richiesta della _____ di complessivi fr. 21'725.40 deve essere ulteriormente dedotta la fattura emessa dalla ditta _____ per fr. 837.75 (doc. 14). Pertanto, l'importo da riconoscere alla _____ è di fr. 20'887.65. Di conseguenza non risulta alcun saldo positivo a favore del Comune di _____ e quindi la pretesa di fr. 3'647.80 (azione riconvenzionale) viene integralmente respinta.

E. 6

L'appello viene accolto limitatamente all'importo di fr. 837.75 corrispondente alla fattura della ditta _____ (doc. 14); per il resto l'appello viene respinto. Spese e ripetibili seguono la soccombenza. Vista l'esiguità della riforma, in sede di appello, del primo giudizio non si giustifica di modificare gli importi stabiliti dal Pretore a titolo di ripartizione di tasse, spese e ripetibili per l'azione principale e l'azione riconvenzionale. Anche le spese della procedura di appello, stante il minimo accoglimento del ricorso, vanno tutte caricate alla parte appellante. Per i quali motivi pronuncia: I. L'appello 18 marzo 2002 del Comune di _____ è parzialmente accolto. Di conseguenza la sentenza 22 febbraio 2002 della

Pretura del Distretto di Lugano, Sezione 3 è così riformata, limitatamente al punto 1: 1. La petizione 20 agosto 1999 è parzialmente accolta. § Di conseguenza il Comune di _____ è condannato a pagare alla _____ l'importo di fr. 20'887.65 oltre interessi al 5% dal 18 marzo 1997. II. Le spese della procedura di appello consistenti in: a)

tassa di giustizia	fr. 450.--	b)
spese	fr. 50.--	
totale	fr. 500.--	sono poste a carico dell'appellante.

 Il Comune di _____ rifonderà alla controparte la somma di fr. 1'200.-- per ripetibili. III. Intimazione: - _____ Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II
presidente La segretaria

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