

TI_GERICHTE 16.2011.32 vom 16. März 2012

TI Tribunale d'appello, 2012-03-16, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2011.32

FR: TI_GERICHTE 16.2011.32 du 16 mars 2012

IT: TI_GERICHTE 16.2011.32 del 16 marzo 2012

Regeste

Contratto di mandato - mandato di amministrazione di uno stabile - fatturazione delle prestazioni - obbligo di rendiconto - legittimazione passiva - compiti dell'amministratore - spese comuni - lingua italiana solo per gli atti processuali

Erwägungen

E. 2

La reclamante censura la mancata assunzione di due testi che avrebbero provato il fondamento delle prestazioni fatturate. Ora, come si vedrà in appresso, la conclusione del primo giudice secondo cui la convenuta non aveva provato di aver pattuito con l'attrice la remunerazione delle operazioni di "riconsegna dati termine mandato" conclusosi il 31 dicembre 2008 non appare manifestamente errata, sicché l'assunzione del teste proposto non avrebbe portato elementi di rilievo ai fini del giudizio. Egli, infatti, avrebbe dovuto esprimersi su una prassi che, foss'anche ammessa, non può fondare una pretesa non pattuita contrattualmente. Non si riscontra dunque una lesione del diritto di essere sentita della reclamante, tanto meno se si pensa che il diritto alla prova non ha carattere assoluto, il giudice potendo rinunciare ad assumere mezzi di prova che appaiono sin dall'inizio inadatti ad apportare la prova o non pertinenti. Quanto all'altra teste, non si giustifica di assumerla, il reclamo dovendo essere accolto per altri motivi (Trezzini in: Commentario CPC 2011, art. 152 pag. 664). Né si ravvisa una violazione del diritto di essere sentita della reclamante con riferimento alla mancata traduzione degli atti prodotti in lingua tedesca dall'attrice. Per tacere del fatto che la traduzione non risulta essere stata richiesta al primo giudice, l'utilizzo della lingua italiana si impone unicamente per gli atti processuali e non anche per i documenti prodotti dalle parti (Trezzini , op. cit., art. 129 pag. 547 e 548). La censura, oltre che tardiva (art. 326 cpv. 1 CPC), è infondata.

E. 3

Secondo l'art. 320 CPC con il reclamo può essere censurata l'errata applicazione del diritto (lett. a) e/o l'accertamento manifestamente errato dei fatti (lett. b). Il reclamo deve essere motivato (art. 321 cpv. 1 CPC), nel senso che il reclamante non può limitarsi a criticare la decisione impugnata come in una procedura d'appello, dove l'autorità di ricorso gode di cognizione libera, opponendo semplicemente la propria opinione a quella del primo giudice (DTF 136 II 494 consid. 2.8; 134 II 351 consid. 3; 133 III 589 consid. 4.1), bensì deve dimostrare, attraverso un'argomentazione chiara e dettagliata, che l'autorità inferiore ha emanato una decisione manifestamente insostenibile, destituita di fondamento serio e oggettivo o in urto palese con il senso di giustizia ed equità (DTF 135 V 4 consid. 1.3, con rinvii). Non basta segnatamente che il ricorrente affermi l'arbitrarietà della decisione impugnata adducendo considerazioni generiche (DTF 133 III 591 consid. 2).

E. 4

In concreto, per quanto attiene alle prestazioni della RE 1 di fr. 645.60, fatturate il 7 ottobre 2008, il primo giudice ha accertato che tra l'istante e la convenuta non vi era alcun accordo scritto in base al quale l'amministratrice avrebbe potuto chiedere un onorario in caso di disdetta del mandato o per la consegna dei dati alla nuova amministratrice. Egli ha poi considerato che la fattura di fr. 322.80 non doveva essere pagata alla RE 1 "visto che si tratta di una prestazione già inclusa nel contratto di mandato". La reclamante ribadisce che la controparte non ha mai contestato le prestazioni poi fatturate né l'entità delle stesse. Essa rileva che la controparte non ha comprovato l'esistenza di un onorario ordinario sicché il primo giudice avrebbe dovuto concludere per la correttezza del suo operato e l'infondatezza dell'istanza. In concreto, è pacifico che tra le parti sia sorto un contratto di mandato volto all'amministrazione di un condominio, ma nulla è dato di sapere sull'ammontare della mercede pattuita. Ora, che alla fine del contratto l'amministratore debba rendere conto alla comunione dei comproprietari del suo operato, restituire tutto ciò che per qualsiasi titolo ha ricevuto in forza del mandato, e trasmetterle tutta la documentazione in suo possesso (contabilità, verbali assembleari, originali delle fatture, contratti, regolamenti e corrispondenza) è indubbio (cfr. art. 400 cpv. 1 CO). Questo concetto di rendiconto, da interpretare in modo ampio (Fellmann in: Berner Kommentar, n. 19 ad art. 400 CO), comprende tutte le informazioni utili al mandante e si estende a tutte le informazioni che il mandatario deve a quest'ultimo sulle attività svolte per l'esecuzione del mandato (Werro in: Commentaire romand, 2006, n. 4 ad art. 400 CO), informazioni e documenti che egli è tenuto a restituire alla conclusione del medesimo (Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4^a edizione, n. 5167 e 5168). Ora, che il passaggio di consegne a un altro amministratore non rientri, salvo accordo contrario, tra gli obblighi dell'amministratore è possibile. È altresì possibile che, di regola, la reclamante esponga una mercede di fr. 600.– per tali prestazioni (cfr. doc. 1). Resta il fatto che, in concreto, vista la mancanza di elementi in merito all'accordo stipulato tra le parti sull'estensione del mandato dell'amministratore e sull'entità della sua mercede, la conclusione del primo giudice di ritenere, in sintesi, tale prestazione compresa nell'onorario di base dell'amministratore non può definirsi manifestamente errata. Assumere prove in merito a determinate prassi non concordate con la cliente non soccorre pertanto alla reclamante. Su questo punto il reclamo, infondato, deve essere respinto.

E. 5

Per la richiesta di rimborso di fr. 322.80, fatturati dalla _____ SA per l'allestimento dei "formulari nuove stime immobiliari", la reclamante solleva una volta di più la sua carenza di legittimazione passiva, l'importo essendo stato versato all'intestataria della fattura. a) La legittimazione delle parti – attiva o passiva – è un presupposto di merito che determina la proponibilità materiale dell'azione contro una determinata persona. Il giudice verifica tale presupposto d'ufficio in ogni stadio di causa (Trezzini, op. cit., art. 66 pag. 229 seg.) e la sua mancanza comporta la reiezione della domanda senza riguardo al verificarsi degli elementi oggettivi che connotano la pretesa. In tema di azioni contrattuali, ossia di pretese derivanti dall'esistenza di un determinato contratto, la legittimazione passiva è data qualora la parte convenuta sia parte del contratto in base al quale la controparte procede. In concreto, è indubbio che la fattura 21 novembre 2008 è stata emessa dalla _____ SA (doc. 3). Nella misura in cui l'istante chiede all'amministratrice di reintegrare il proprio conto di fr. 322.80, l'amministratrice avendo oltrepassato le sue competenze, la legittimazione passiva di quest'ultima deve essere ammessa. b) Ora, che la calcolazione di

nuove stime dell'immobile rientri tra gli atti di amministrazione comune che l'amministratore è tenuto a compiere è escluso (cfr. art. 712s cpv. 1 CC). Resta il fatto che il costo per la determinazione del valore di stima dell'immobile può senz'altro essere fatto rientrare tra le spese comuni ai sensi dell'art. 712h cpv. 2 n. 2 CC. Non si può quindi dire che il conferimento a un terzo dell'incarico di allestire il formulario per le nuove stime esulasse dai compiti comuni dell'amministratore, rispettivamente che questi abbia oltrepassato i suoi poteri di rappresentanza della comunione dei comproprietari al punto da non vincolarla. Certo, _____ è l'amministratore unico della RE 1 e della _____ SA. Tuttavia, per tacere del fatto che si tratta di due persone giuridiche diverse, lo stesso da un lato ha funto da amministratore della proprietà per piani e dall'altro come fiduciario. Ritenendo che le prestazioni svolte dalla _____ SA facessero parte "del dovere e del compito dell'amministrazione", il giudice di pace ha erroneamente applicato il diritto. Su questo punto il reclamo deve essere accolto .

E. 6

Accogliendo parzialmente il reclamo e soccorrendo le premesse dell'art. 327 cpv. 3 lett. b CPC, questa Camera può statuire essa medesima sulla lite. La decisione impugnata deve essere riformata nel senso che l'istanza è accolta limitatamente a fr. 645.60 oltre interessi del 5% dal 14 dicembre 2009 (prima messa in mora agli atti, cfr. scritto 1° dicembre 2009 attrice).

E. 7

Le spese giudiziarie seguono la reciproca soccombenza (art. 106 cpv. 2 CPC). Visto l'esito del giudizio esse sono poste, per entrambe le sedi, in ragione di 1/3 a carico dell'attrice e 2/3 a carico della convenuta. L'istante, che non si è avvalsa del patrocinio di un legale, avrebbe diritto solo a un'indennità per inconvenienza (art. 95 cpv. 3 lett. c CPC), la quale presuppone che la stesura del memoriale abbia cagionato particolari costi oppure comportato apprezzabile dispendio di tempo o perdite di guadagno, ciò che non è il caso in concreto. L'analogia indennità fissata in prima sede va ridotta secondo il grado di soccombenza. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria pronuncia: I. Il reclamo è parzialmente accolto e di conseguenza la decisione impugnata è così riformata: 1. L'istanza è parzialmente accolta e di conseguenza RE 1 è condannata a pagare alla Comunione dei comproprietari del "CO 1" fr. 645.60 oltre interessi del 5% dal 14 dicembre 2009 e spese esecutive. 2. L'opposizione interposta al precetto esecutivo n. _____ dell'UEF di Locarno è respinta in via definitiva limitatamente al menzionato importo. 3. Le spese di questo giudizio di fr. 150.- (compresa la tassa di giustizia), da anticipare dalla parte attrice rimangono a suo carico per 1/3 mentre per la rimanenza sono poste a carico della convenuta la quale rifonderà alla controparte un'indennità ridotta di fr. 40.-. II. Le spese giudiziarie di fr. 150.-, già anticipate dalla reclamante, sono poste per 2/3 a carico di RE 1 e per 1/3 a carico della Comunione dei comproprietari del "CO 1. Non si assegnano indennità. III. Notificazione a: -.,; -, . Comunicazione alla Giudicatura di pace del circolo di Locarno. Per la Camera civile dei reclami del Tribunale d'appello Il presidente

La vicecancelliera Rimedi giuridici Nelle cause di carattere pecuniario che non raggiungono il valore litigioso di almeno 30 000 franchi (o almeno 15 000 franchi nelle controversie in materia di diritto del lavoro e di locazione), è ammissibile, entro trenta giorni dalla notificazione della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF), il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, per i motivi previsti dagli art. 95 a 98 LTF (art. 72 e 74 LTF), solo se la controversia concerne una

questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 cpv. 2). La legittimazione a ricorrere è disciplinata dall'art. 76 LTF. Laddove non sia ammissibile il ricorso in materia civile è dato, entro lo stesso termine, il ricorso sussidiario in materia costituzionale al Tribunale federale per i motivi previsti dall'art. 116 LTF (art. 113 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata in tal caso dall'art. 115 LTF.

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