

# GR\_GERICHTE ZR2 2024 2 vom 13. Oktober 2025

GR Gerichte, 2025-10-13, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_ZR2\\_2024\\_2](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZR2_2024_2)

FR: GR\_GERICHTE ZR2 2024 2 du 13 octobre 2025

IT: GR\_GERICHTE ZR2 2024 2 del 13 ottobre 2025

## Regeste

azione creditoria | OR 363-393 Werkvertrag/Verlagsvertrag

## Erwägungen

### E. 19

luglio 2016 consid. 2; 5A\_528/2015 del 21 gennaio 2016 consid. 2; 4A\_354/2014 del 14 gennaio 2015 consid. 2.1). 1.2. Questa Camera è formalmente vincolata dai considerandi contenuti nella sentenza di rinvio del Tribunale federale dell'8 dicembre 2023 (act. G.5 inc. n. ZK2 20 16), ma non da quelli contenuti nella propria sentenza del 5 ottobre 2022 (act. F.1 inc. n. ZK2 20 16). Inoltre in virtù dell'art. 310 CPC, mediante appello possono essere censurati l'errata applicazione del diritto e l'errato accertamento dei fatti. Ciò premesso, l'esame che deve effettuare questa Camera è limitato anche dall'onere di motivazione che continua a valere per la presente procedura d'appello (art. 311 cpv. 1 CPC). Ciò che non viene contestato o non viene sufficientemente motivato con l'appello o con la risposta all'appello – ossia con il primo scambio di scritti – non deve essere esaminato dall'autorità di ricorso, ed è di principio valido, salvo si tratti di errori manifesti (DTF 142 III 413 consid. 2.2.4; sentenze del Tribunale federale 4A\_418/2017 dell'8 gennaio 2018 consid. 2.3; 4A\_666/2015 del 26 aprile 2016 consid. 3.1). Tali allegati scritti restano pertanto determinanti anche

6 / 20 per la presente procedura d'appello (sentenza del Tribunale federale 5A\_101/2017 del 14 dicembre 2017 consid. 4.3). 1.3. Nell'ambito di tale riesame – e nella misura in cui il Tribunale federale non abbia fornito indicazioni in merito ai punti litigiosi sui quali l'istanza di appello è chiamata a ristatuire – quest'ultima è libera nella sua valutazione. Essa è munita come prima di pieno potere cognitivo sia in fatto che in diritto (art. 310 CPC). L'istanza di appello non è vincolata né dalle argomentazioni addotte dalle parti a sostegno delle proprie censure, né dai considerandi dell'istanza precedente (né dai propri considerandi contenuti nella sentenza del 5 ottobre 2022). L'istanza di appello applica d'ufficio il diritto (art. 57 CPC) e gode di pieno potere cognitivo in fatto, sicché essa può accogliere o respingere l'appello anche sulla base di una motivazione diversa rispetto a quella dell'istanza precedente (sentenza del Tribunale federale 4A\_397/2016 del 30 novembre 2016 consid. 3.1). I nova sono inoltre ammissibili ai sensi dell'art. 317 cpv. 1 CPC. 1.4. Considerato come con sentenza 4A\_497/2022 dell'8 dicembre 2023 il Tribunale federale ha accolto, in quanto ammissibile, il ricorso interposto dall'appellante e annullato la sentenza del 5 ottobre 2022 (act. F.1 inc. n. ZK2 20 16), rinviando la causa al Tribunale cantonale per nuovo giudizio (act. G.5 dispositivo n. 1 inc. n. ZK2 20 16), il presente appello va riesaminato. Inoltre, come visto in precedenza, con la decisione di rinvio, la procedura d'appello relativa al presente gravame è riportata allo stadio precedente l'emanazione della sentenza del 5 ottobre 2022 del Tribunale cantonale. Il quadro della decisione che dev'essere qui

pronunciata in virtù del rinvio è determinato, sotto il profilo giuridico, dalla sentenza del Tribunale federale dell'8 dicembre 2023 (DTF 116 II 220 consid. 4a). 1.5. Per quanto riguarda le ulteriori condizioni di ammissibilità dell'appello si rinvia ai considerandi incontestati della sentenza del 5 ottobre 2022 (act. F.1 consid. 1.1 seg. inc. n. ZK2 20 16), precisando che nella misura in cui sotto le cifre del capitolo "In fatto" dell'appello, l'insorgente si limita a esporre un mero sunto dei fatti secondo il proprio punto di vista, senza tuttavia sollevare alcuna censura (act. A.1, n. 2.1 segg. inc. n. ZK2 20 16), non occorre vagliare quanto ivi allegato. Inoltre si rammenta che i giudici non sono tenuti a esporre esplicitamente ogni singola censura delle parti né a determinarsi dettagliatamente su di esse, ma possono limitarsi a trattare quelle di rilievo per il giudizio (DTF 134 I 88 consid. 4.1 con rinvii). Occorre infine rilevare che con l'entrata in vigore il 1° gennaio 2025 della riforma della giustizia 3 nel Cantone dei Grigioni, il Tribunale cantonale e il Tribunale amministrativo sono stati accorpati per formare il nuovo Tribunale d'appello del

7 / 20 Cantone dei Grigioni. La procedura ZK2 24 2, fino ad allora pendente dinnanzi alla Seconda Camera civile del Tribunale cantonale, viene trattata, con il nuovo numero di riferimento ZR2 24 2, dalla Seconda Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone dei Grigioni, sotto la presidenza della giudice Richter-Baldassarre (act. D.1 segg. inc. n. ZR2 24 2; artt. 7 cpv. 1 LACPC [CSC 320.100] e 10 cpv. 1 OOGTA [CSC 173.010]). Ciò posto, si può dunque entrare nel merito dell'appello. 2. Come visto in precedenza, la decisione di rinvio del Tribunale federale ha accolto la tesi dell'appellante secondo cui essa avrebbe sufficientemente allegato la tempestività della notifica dei difetti. Dato che la sentenza del 5 ottobre 2022 del Tribunale cantonale si fondava principalmente su tale argomento, occorre di seguito vagliare le seguenti censure sollevate con l'appello. 3. In merito alla tesi appellatoria secondo cui la notifica di eventuali difetti sarebbe avvenuta tempestivamente, occorre rilevare quanto segue. 3.1. L'appellante rimprovera al Tribunale regionale di averle negato la possibilità di avvalersi dei diritti di garanzia per difetti, sia in ragione della violazione dell'onere di allegazione e di specificazione, sia della tardività della notifica dei difetti. In merito alla tempestività della notifica dei difetti, l'appellante sostiene in particolare che l'asserito difetto non avrebbe potuto essere scoperto con l'ordinaria verifica dell'opera. Ciò in quanto si tratterebbe di un difetto occulto comparso successivamente. A dire dell'appellante, la segnalazione dei difetti avvenuta in data

## **E. 24**

febbraio 2015 sarebbe pertanto tempestiva (act. A.1, n. 3.2.1.7 inc. n. ZK2 20 16). A tal proposito occorre rilevare che l'argomentazione sollevata dall'appellante, secondo cui la controparte non avrebbe mai consegnato l'opera e neppure effettuato il collaudo non è più oggetto del presente gravame in quanto il Tribunale federale ha ritenuto tale censura irricevibile (cfr. act. A.1, n. 3.2.3.18 seg. e act. G.5 consid. 3 inc. n. ZK2 2020 16); lo stesso vale per quanto riguarda la tesi appellatoria secondo cui le parti avrebbero contrattualmente pattuito l'applicazione della norma SIA 118 (cfr. act. A.1, n. 3.2.1.7 e act. G.5 consid. 4 inc. n. ZK2 20 16). In seguito l'appellante osserva che l'asserito difetto – consistente in un'infiltrazione d'acqua dovuta, da un lato, a un foro nel Sarnafil e, dall'altro, a una saldatura mal eseguita – sarebbe di natura evolutiva e sarebbe insorto a inizio febbraio 2015, ciò che emergerebbe dai documenti versati agli atti. Sempre a inizio febbraio 2015 – prima del sopralluogo tenutosi il 5 febbraio 2015 – l'appellante avrebbe notificato oralmente tale difetto (act. A.1, n. 3.2.2.14 segg. e 3.2.3.22 seg. inc. n. ZK2 20 16). 3.2. Giusta l'art. 367 cpv. 1 CO, eseguita la consegna dell'opera, il committente, appena lo consenta l'ordinario

corso degli affari, deve verificarne lo stato e

8 / 20 segnalare all'appaltatore i difetti. L'opera deve di regola essere verificata quando tutti i lavori contrattualmente pattuiti sono stati portati a termine dall'appaltatore (GAUCH, *Der Werkvertrag*, 6a ed. 2019, n. 2109). La mancata verifica e il mancato avviso all'appaltatore equivalgono in sostanza all'approvazione tacita dell'opera consegnata, con la conseguente liberazione dell'appaltatore dalla sua responsabilità (sentenza del Tribunale federale 4A\_251/2018 dell'11 settembre 2018 consid. 3.1), salvo che si tratti di difetti irriconoscibili con l'ordinaria verifica all'atto del ricevimento o che l'appaltatore li abbia scientemente dissimulati (art. 370 cpv. 1 e 2 CO). Si ha in altre parole la perenzione di tutti i diritti accordati al committente dall'art. 368 CO (GAUCH, *op. cit.*, n. 2160). Ove i difetti si manifestino più tardi, dovrà essere dato avviso tosto che siano stati scoperti, altrimenti l'opera si riterrà approvata nonostante i difetti stessi (art. 370 cpv. 3 CO; DTF 118 II 142 consid. 3; 117 II 425 consid. 2; 107 II 172 consid. 1; sentenza del Tribunale federale 4A\_231/2016 del 12 luglio 2016 consid. 2.2). Il committente deve dare l'avviso dei difetti "tosto" la loro scoperta. Può concedersi un breve periodo di riflessione, ma deve decidersi rapidamente. Le circostanze del caso concreto, e in particolare la natura del difetto, sono determinanti per valutare se ha agito in tempo utile (DTF 131 III 145 consid. 7.2; 118 II 142 consid. 3b) e non sussiste alcuna regola generale che giustifica di richiedere in maniera rigida, a protezione dell'appaltatore, che il committente proceda a una segnalazione entro 7 giorni dalla scoperta del difetto. In maniera generale può però essere preteso un termine breve per reclamare, qualora sussista il pericolo che, attendendo a notificare il difetto, il danno aumenti (DTF 118 II 142 consid. 3b; sentenza del Tribunale federale 4A\_399/2018 dell'8 febbraio 2019 consid. 3.2). Un difetto è considerato scoperto se il committente ne constata l'esistenza con certezza in modo da poter formulare un reclamo sufficientemente motivato. Ciò presuppone che possa misurarne l'importanza ed estensione. I difetti occulti di una cosa si ritengono scoperti al momento in cui il committente acquista la certezza della loro esistenza (DTF 117 II 425 consid. 2). Quelli che appaiono progressivamente, nel senso che la loro estensione e la loro intensità aumentano poco a poco, non si reputano dunque scoperti già quando si manifestano i primi indizi, bensì solo quando il committente sia in grado di rilevarne l'importanza e la portata, ciò al fine di evitare che – per non perdere i suoi diritti – questi comunichi ogni bagattella all'appaltatore. Il committente è tenuto a segnalare il difetto solo quando gli sia noto – o debba essergli noto, secondo la buona fede – ch'esso costituisce un inadempimento del contratto e non un fenomeno usuale, che non rappresenta una difformità contrattuale (DTF 131 III 145 consid. 7.2; 117 II 425 consid. 2). Il committente non è obbligato a rivolgersi a un esperto, ma può effettuare la segnalazione sulla base di una semplice supposizione, prima che il difetto sia stato constatato con certezza e dunque prima ancora che il termine in

9 / 20 discussione cominci a decorrere (sentenza del Tribunale federale 4A\_293/2017 del 13 febbraio 2018 consid. 2.2.3). 3.3. Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale e la dottrina maggioritaria, l'onere della prova della tempestiva notifica dei difetti spetta al committente, che deve inoltre dimostrare quando il difetto gli è divenuto riconoscibile e come e a chi ne ha comunicato l'esistenza (DTF 118 II 142 consid. 3a; sentenze del Tribunale federale 4A\_202/2012 del 12 luglio 2012 consid. 3.1 con riferimenti; 4A\_51/2007 dell'11 settembre 2007 consid. 4.5; ZINDEL/SCHOTT, in: Widmer Lüchinger/Oser [edit.], *Basler Kommentar Obligationenrecht I*, 7a ed. 2020, art. 367 n. 32; TERCIER, *Les contrats spéciaux*, 3<sup>a</sup> ed. 2003, n. 4147; GAUCH, *op. cit.*, n. 2164 segg.; cfr.

TREZZINI, in: Trezzini/Molo/Borella/Fornara [edit.], Commentario pratico al Codice di diritto processuale civile svizzero, vol. 2, 3a ed. 2025, n. 139 seg. e n. 182 seg. art. 152). Per giurisprudenza sussiste uno scollamento tra onere dell'allegazione e onere della prova. È infatti il committente che formula delle pretese in garanzia a dovere provare di avere presentato una tempestiva segnalazione dei difetti ex art. 8 CC, mentre incombe all'appaltatore di allegare l'approvazione dell'opera derivante dalla tardività dell'avviso dei difetti (DTF 118 II 142 consid. 3a; 107 II 50 consid. 2a; sentenze del Tribunale federale 4A\_497/2022 dell'8 dicembre 2023 consid. 5.3.3; 4A\_260/2021 del 2 dicembre 2021 consid. 5.1.2; 4A\_288/2018 del 29 gennaio 2019 consid. 6.1.2; 4A\_388/2017 del 22 febbraio 2018 consid. 5.1; TREZZINI, op. cit., n. 182 art. 152). L'appaltatore sopporta quindi l'onere di allegazione oggettivo dell'assenza dell'avviso dei difetti o della sua tardività, mentre il committente sopporta l'onere della prova riguardo a tali fatti (sentenza del Tribunale federale 4A\_260/2021 del 2 dicembre 2021 consid. 6.1.2). 3.4. Nel caso in esame, l'appellante non può essere seguita laddove sostiene che gli eventuali difetti sarebbero stati notificati tempestivamente. In effetti, anche a voler ammettere la tesi appellatoria secondo cui in concreto gli asseriti difetti sarebbero occulti – e quindi a prescindere dalla questione a sapere quando sia avvenuta la consegna dell'opera – occorre rilevare quanto segue. In un primo momento la committente ha, in sede di azione riconvenzionale del 29 maggio 2017, indicato quanto segue: "Si volesse applicare il Codice delle obbligazioni, e meglio gli art. 370 cpv. 3 e 371 CO, la convenuta ha tempestivamente notificato i difetti. [...] E dopo le lettere del 24 febbraio e 4 marzo 2015, agli atti, la A. \_\_\_\_\_ ha scritto ancora il 13 febbraio 2016. Ottenendo la risposta dell'Avv. Keller del 23 febbraio 2016" (act. TR I.2.III.15 seg. inc. n. ZK2 20 16). Confrontata con l'eccezione con cui l'appaltatrice ha contestato la tempestività della notifica in sede di risposta riconvenzionale del 14 agosto 2017 (act. TR I.3.III.6.14 e act. TR I.3.IV.1 segg.

10 / 20 inc. n. ZK2 20 16) – successivamente confermata anche in sede di duplice riconvenzionale del 23 ottobre 2017 (act. TR I.5.II.2 seg. inc. n. ZK2 20 16) – la committente – negli allegati preliminari, in particolare con replica riconvenzionale – si è limitata a indicare che "I difetti sono stati segnalati in maniera tempestiva. E l'attrice deve risponderne" (act. TR I.4.IV.3 inc. n. ZK2 20 16). Ciò premesso, agli atti risulta che la committente ha segnalato i difetti con la lettera del 24 febbraio 2015 (act. TR II.10 inc. n. ZK2 20 16), ovvero due giorni dopo il ricevimento del sollecito di pagamento del 22 febbraio 2015 dell'appaltatrice relativo allo scoperto di complessivi CHF 44'717.70 (act. TR II.9 inc. n. ZK2 20 16). Con tale scritto la committente ha segnalato all'appaltatrice un problema d'infiltrazione d'acqua – a suo dire già comunicato a inizio febbraio 2015 – facendo riferimento anche al sopralluogo tenutosi in data 5 febbraio 2015 presso l'edificio residenziale denominato "H. \_\_\_\_\_" ("[...] la presente per segnalarti nuovamente l'infiltrazione d'acqua, già comunicatati ad inizio febbraio 2015 [...]", act. TR II.10 inc. n. ZK2 20 16). A tale lettera è seguito un secondo scritto del 4 marzo 2015, con cui la committente ha nuovamente segnalato all'appaltatrice il citato problema d'infiltrazione d'acqua, invitandola a ricercare e riparare immediatamente il danno (act. TR II.11 inc. n. ZK2 20 16), e un terzo in data 13 febbraio 2016 (act. TR III.8 inc. n. ZK2 20 16). Vero è che con la missiva del 24 febbraio 2015, la società committente ha segnalato alla società appaltatrice un problema d'infiltrazione d'acqua meteorica dovuta a difetti d'opera. Stando agli atti risulta dunque che il primo avviso di difetti – riserva fatta per quanto riguarda le esigenze di chiarezza del contenuto della segnalazione dei difetti che esulano dall'oggetto della presente vertenza – sia avvenuto il 24 febbraio 2015. Tuttavia dall'incarto non

emergono elementi per poter stabilire il momento in cui la committente sarebbe venuta a conoscenza dei difetti citati, sicché non si può ritenere dimostrato che la notifica sia avvenuta tempestivamente. Per quanto riguarda l'argomento addotto in sede di appello dall'insorgente, secondo cui: "Il 5 febbraio 2015 si è finanche tenuto un sopralluogo – fatto non contestato dall'attrice, anzi ammesso nel suo scritto doc. 12 – da parte della B. \_\_\_\_\_ con tanto di foto inviata via Whatsapp (doc. 10). Ma se c'è stato un sopralluogo, ciò significa che A. \_\_\_\_\_ ha comunicato alla B. \_\_\_\_\_ l'esistenza di un'infiltrazione prima del sopralluogo. Non appena si era verificata" (act. A.1, n. 3.2.2.14 inc. n. ZK2 20 16), non è chiaro cosa voglia intendere l'appellante con tale affermazione. Nello specifico, non si comprende se essa asserisca di essere venuta a conoscenza dei presunti difetti il 5 febbraio 2015 e di averli notificati oralmente la stessa data, oppure se sostenga di aver notificato oralmente gli asseriti difetti prima di tale data (in tal caso tuttavia senza specificare quando ne sarebbe venuta a conoscenza). Sia come sia, occorre rilevare, da un lato, che l'appellante non ha dimostrato di aver segnalato oralmente gli asseriti difetti il 5 febbraio 2015 – non essendo a tal fine sufficiente quanto riportato nello scritto di parte del 24 febbraio 2015 – e, dall'altro, che il solo fatto che in data 5 febbraio 2015 si sia tenuto un sopralluogo presso la palazzina in oggetto non è sufficiente a dimostrare che ciò sia avvenuto a seguito di una notifica dei difetti orale effettuata dalla committente a inizio febbraio 2015, né che essa sia venuta a conoscenza degli asseriti difetti solo a tale momento. In simili circostanze, non avendo la committente dimostrato il momento in cui è venuta a conoscenza dei difetti, la relativa notifica va considerata tardiva e l'opera accettata, con la conseguente perenzione dei diritti di garanzia in caso di difetti dell'opera della committente.

3.5. Pertanto la tesi appellatoria secondo cui la segnalazione degli asseriti difetti sarebbe avvenuta tempestivamente non può essere seguita, sicché il tribunale di prima istanza ha rettamente respinto l'azione riconvenzionale e, già solo per tale ragione, l'appello va respinto.

4. A prescindere da quanto esposto ai considerandi precedenti, l'impugnativa andrebbe in ogni caso respinta e la decisione impugnata confermata in considerazione della violazione dell'onere di allegazione e specificazione in relazione alla fattispecie a fondamento della pretesa riconvenzionale, come si vedrà in seguito.

4.1. L'appellante contesta le considerazioni espresse dai giudici di prime cure riguardo alla violazione dell'onere di allegazione e di specificazione. In sostanza, il substrato fattuale alla base della sua pretesa sarebbe stato sufficientemente esposto e dettagliato; per ogni fatto sarebbe stata proposta una prova (act. A.1, n. 3.3.2.30 segg. inc. n. ZK2 20 16). In particolare, l'appellante avrebbe allegato i seguenti fatti della domanda riconvenzionale: l'opera non sarebbe stata consegnata, il manto di Sarnafil non sarebbe stato posato correttamente, l'insorgere di un'infiltrazione a inizio febbraio 2015 e, infine, il fatto che una ditta terza sarebbe dovuta intervenire per sistemare tali difetti (act. A.1, n. 3.3.2.30 inc. n. ZK2 20 16). Inoltre l'appellata si sarebbe espressa in merito a tali allegazioni, dimostrando così di aver compreso quali fossero i fatti alla base della domanda riconvenzionale (act. A.1, n. 3.3.2.31 inc. n. ZK2 20 16). L'appellante sostiene poi di aver indicato i danni scaturiti dall'infiltrazione d'acqua, ossia il rifacimento delle opere dell'appaltatrice per un costo stimato di CHF 103'085.00, a cui si aggiungerebbero altri costi per l'allontanamento dell'impianto solare pari a CHF 10'465.20, nonché costi per i ponteggi di CHF 16'034.15, e il minor valore immobiliare di CHF 150'000.00, per un importo totale pari a CHF 279'584.35 (act. A.1, n. 3.3.3.36 inc. n. ZK2 20 16). Secondo l'appellante i documenti prodotti sarebbero "selbsterklärend" conformemente a quanto previsto dalla giurisprudenza del

12 / 20 Tribunale federale, di modo che non sarebbe stato necessario ricopiare le singole poste nell'allegato scritto (act. A.1, n. 3.3.3.38 inc. n. ZK2 20 16). Essa fa infine valere una violazione dell'onere di contestazione in capo all'appellata, essendosi quest'ultima limitata a censure generiche in merito all'entità del minor valore e del danno, nonostante agli atti vi fossero singoli preventivi chiari (act. A.1, n. 3.3.3.43 inc. n. ZK2 20 16). 4.2. Quando, come in concreto, è applicabile la massima dispositiva (art. 55 cpv. 1 CPC), incombe alle parti, e non al giudice, raccogliere i fatti del processo. Le parti devono allegare i fatti sui quali fondano le loro pretese (onere di allegazione), produrre i relativi mezzi di prova (onere di deduzione delle prove) e contestare i fatti allegati dalla controparte (onere di contestazione). Giusta l'art. 150 cpv. 1 CPC il giudice deve unicamente amministrare prove sui fatti pertinenti e contestati (DTF 149 III 105 consid. 5.1; 144 III 519 consid. 5.1; 142 III 462 consid. 4.1). In virtù dell'art. 221 cpv. 1 lett. d CPC, rispettivamente dell'art. 222 cpv. 2 CPC, i fatti devono essere di principio allegati nella petizione o azione riconvenzionale, rispettivamente nella risposta per quelli che devono essere allegati dal convenuto. Possono anche essere allegati nella replica e nella duplica, se viene ordinato un secondo scambio di scritti o, se ciò non si verifica, essere dettati nel verbale durante un'udienza d'istruzione o all'inizio del dibattimento giusta l'art. 229 cpv. 2 CPC (DTF 144 III 519 consid. 5.2.1; 142 III 462 consid. 4.4; sentenza del Tribunale federale 4A\_11/2018 dell'8 ottobre 2018 consid. 5.2.1). I fatti pertinenti allegati devono essere sufficientemente motivati (onere di sostanziare le allegazioni) affinché, da un lato, la parte convenuta possa indicare chiaramente quali fatti della petizione riconosce o contesta e, dall'altro, il giudice, partendo dalle allegazioni di fatto contenute nella petizione e rispettivamente nella risposta, possa allestire un quadro esatto dei fatti riconosciuti o contestati dalle parti, per i quali dovrà procedere all'assunzione delle prove, prima di applicare il diritto materiale determinante. Le esigenze circa il contenuto e l'accuratezza delle allegazioni dipendono dal diritto materiale e dagli elementi costitutivi della norma applicabile e, dall'altro lato, dalla posizione assunta in merito dalla parte avversa: l'attore deve dapprima illustrare i fatti concreti alla base delle sue pretese in maniera sufficientemente precisa da permettere alla controparte di determinarsi in merito e contrapporvi sue eventuali controprove; se quest'ultima ha contestato dei fatti, l'attore è allora tenuto a esporre in maniera più dettagliata e completa il contenuto dell'allegazione di ogni fatto controverso in maniera tale da consentire al giudice di amministrare le prove necessarie per chiarirli e decidere poi nel merito (DTF 144 III 519 consid. 5.2.1.1; 136 III 322 consid. 3.4.2; TREZZINI, in: Trezzini/Molo/Borella/Fornara [edit.],

13 / 20 Commentario pratico al Codice di diritto processuale civile svizzero, vol. 1, 3a ed. 2025, n. 15 art. 55). 4.3. Più elementi di fatto concreti distinti, come differenti poste di danno, devono essere presentati sotto più numeri, ciò essendo necessario per permettere al convenuto di determinarsi chiaramente. Per quanto riguarda l'allegazione di una fattura o di un conteggio, può capitare che l'attore alleghi nella sua petizione (o nella replica) l'ammontare totale della stessa e rinvii per il dettaglio a un documento da lui prodotto. In un caso del genere occorre esaminare se la controparte e il tribunale ottengono così le informazioni che sono loro necessarie, al punto che l'esigenza di riprendere il dettaglio della fattura nel memoriale non avrebbe senso, oppure se il rinvio è insufficiente in quanto le informazioni figuranti nel documento prodotto non sono chiare e complete o in quanto queste informazioni devono ancora esservi ricercate. Non è infatti sufficiente che il documento prodotto contenga, in una forma o in un'altra, le suddette informazioni. Il loro accesso deve essere agevole e non deve sussistere alcun margine d'interpretazione. Il rinvio

figurante nel memoriale deve designare specificamente il documento a cui si fa riferimento e permettere di comprendere chiaramente quale sua parte è considerata come allegata. L'accesso agevole è assicurato solo nel caso in cui il documento in questione è esplicito ("selbsterklärend") e contiene le informazioni necessarie. Se ciò non è il caso, il rinvio può essere considerato sufficiente solo se il documento prodotto è concretizzato e commentato nel memoriale in modo tale che le informazioni divengano comprensibili senza difficoltà, senza essere interpretate o ricercate (DTF 144 III 519 consid. 5.2.1.2; sentenze del Tribunale federale 4A\_31/2023 dell'11 gennaio 2024 consid. 4.1.2; 4A\_431/2020 del 29 dicembre 2020 consid. 6.1; 4A\_724/2016 del 19 luglio 2017 consid. 3.1; 4A\_264/2015 del 10 agosto 2015 consid. 4.2.2; PKG 2016 Nr. 5 consid. 3). Qualora sussista l'impossibilità di apportare una prova diretta vanno applicati – analogamente alla determinazione del danno ex art. 42 cpv. 2 CO – requisiti meno rigorosi in merito all'onere di sostanziare le allegazioni; di conseguenza, le allegazioni vanno eccezionalmente considerate sufficientemente sostanziate anche se le lacune esistenti devono ancora essere colmate mediante il procedimento probatorio (DTF 108 II 337 consid. 3; sentenza del Tribunale federale 4A\_588/2011 del 3 maggio 2012 consid. 2.2.4). Ciò premesso, occorre tuttavia rilevare che secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, l'assunzione delle prove non può servire a colmare lacune nell'esposizione dei fatti (DTF 108 II 337 consid. 3; sentenza del Tribunale federale 4A\_504/2015 del

## **E. 28**

gennaio 2016 consid. 2.4).

14 / 20 4.4. Qualora l'attore alleghi, nei suoi memoriali, un ammontare a lui dovuto producendo una fattura o un conteggio dettagliati, che contenga le informazioni necessarie in modo esplicito, si può esigere dal convenuto che abbia a concretizzare la sua contestazione (onere di sostanziare la contestazione), indicando con precisione le posizioni della stessa che contesta. In caso contrario, la fattura o il conteggio si considerano ammessi e non devono essere provati (DTF 144 III 519 consid. 5.2.2.3). Una contestazione generica o globale è quindi insufficiente (DTF 144 III 519 consid. 5.2.2.1). 4.5. Nel caso di specie la committente – a cui incombe l'onere di allegazione e specificazione in punto alla domanda riconvenzionale – ha violato tale onere per quanto riguarda la pretesa di CHF 205'000.00 fatta valere con azione riconvenzionale del 29 maggio 2017 nei confronti dell'appaltatrice a titolo di risarcimento danni e minor valore (act. TR I.2 inc. n. ZK2 20 16). Nell'azione riconvenzionale del 29 maggio 2017 l'appellante ha in effetti indicato quanto segue: "In buona sostanza, la convenuta ha avuto danni per almeno CHF 205'000" (act. TR I.2.IV.4 inc. n. ZK2 20 16). Essa ha aggiunto poi che: "Ciò è dovuto al rifacimento completo delle opere eseguite dalla B. \_\_\_\_\_, poiché non sono garantite le saldature del manto impermeabile Sarnafil e il rifacimento delle opere da lattoniere (in parte già eseguite da terzi) più tutte le opere legate al rifacimento come da preventivo del 13 febbraio 2016. Vi è poi stato anche un minor valore immobiliare dovuto proprio a quei difetti. Si devono poi aggiungere costi per le opere di rimozione e posa pavimentazione in sasso del terrazzo; in più manca la direzione lavori per queste attività" (act. TR I.2.IV.4 inc. n. ZK2 20 16). E ha quindi concluso formulando una domanda in via riconvenzionale, volta a condannare l'appaltatrice a versarle l'importo di almeno CHF 205'000.00, oltre interessi del 5% a partire dal 1° marzo 2016 (act. TR I.2 petito n. II.1 inc. n. ZK2 20 16). A fronte di tali allegazioni e dei documenti prodotti dall'appellante a quel momento l'appellata ha contestato la pretesa e lamentato nella risposta all'azione riconvenzionale del 14 agosto 2017 una carenza di

allegazione e specificazione in relazione alla fattispecie a fondamento della pretesa rivendicata ("Il danno evocato (e non sostanziato a sufficienza) è solo un maldestro tentativo per non riconoscere le prestazioni della convenuta in riconvenzionale nell'azione principale", act. TR I.3.IV.4 inc. n. ZK2 20 16). Successivamente, in sede di replica riconvenzionale del 2 ottobre 2017 l'appellante non ha approfondito la questione, limitandosi a ribadire in modo generico quanto già indicato in precedenza ("Il danno è dimostrato dai documenti agli atti, precisi e strutturati. All'attrice nulla è dovuto, oltre a quanto già percepito", act. TR I.4.IV.4 inc. n. ZK2 20 16). Nella duplice riconvenzionale del 23 ottobre 2017, l'appellata ha ribadito la sua posizione ("Controparte si è

15 / 20 nuovamente limitata a ribadire, molto, anzi, troppo genericamente, che la B.\_\_\_\_\_ le avrebbe causato dei danni. Quindi, senza indicarli più specificatamente. Con ciò essa ha violato il suo obbligo processuale di allegazione e specificazione", act. TR I.5.II.1 inc. n. ZK2 20 16). Ora, così facendo la committente non ha esposto in maniera dettagliata il quadro fattuale alla base della propria pretesa, né tantomeno ha allegato e sostanziato in maniera concreta in cosa consisterebbe l'asserito danno subito e il minor valore immobiliare, limitandosi a generiche allegazioni. Essa non ha infatti neppure specificato o evidenziato sulla base di quale metodo di calcolo avrebbe ottenuto la pretesa avanzata di CHF 205'000.00 e – come rettamente ritenuto dal Tribunale regionale nella decisione impugnata – non ha specificato ad esempio, il costo del materiale da riparare, quello del materiale da sostituire, le ore lavorative per i singoli interventi, né il costo orario della manodopera, i punti dello stabile in cui occorrerebbe intervenire, o i danni diretti e indiretti, né ha specificato l'ammontare del danno per ogni singola posizione. Pertanto l'appellante non ha adempiuto il suo onere di allegazione e specificazione in relazione al substrato fattuale della pretesa fatta valere a titolo di risarcimento danni e minor valore immobiliare. A tale conclusione nulla muta il fatto che nel suo appello l'insorgente specifichi – per la prima volta e senza che vi siano gli estremi dell'art. 317 cpv. 1 CPC – che il danno sarebbe composto dal costo stimato in CHF 103'085.00 per il rifacimento delle opere dell'appaltatrice illustrato nel relativo preventivo, a cui si aggiungerebbero altri costi pari a CHF 10'465.20 di allontanamento di impianto solare e i lavori relativi ai ponteggi per CHF 16'034.15, nonché il minor valore immobiliare quantificato in CHF 150'000.00 nella tabella allestita dalla committente stessa, per un totale di "danni complessivi" di CHF 279'584.35 (act. A.1, n. 3.3.3.36 inc. n. ZK2 20 16), allegazione che sarebbe in ogni caso insufficiente in ragione delle considerazioni che seguono. Premesso quanto precede, occorre in ogni caso rilevare che i documenti prodotti dall'appellante a comprova delle sue carenti allegazioni di fatto non possono essere considerati "selbsterklärend", non contenendo le informazioni necessarie per dedurre in modo chiaro l'importo da lei preteso di CHF 205'000.00. Nello specifico, i documenti richiamati dalla committente nei suoi allegati scritti a suffragio delle sue allegazioni di fatto sono i seguenti. L'appellante produce anzitutto la lettera del 13 febbraio 2016, con la quale essa ha nuovamente segnalato all'appaltatrice il problema d'infiltrazione d'acqua, informandola in particolare di aver fatto intervenire la ditta F.\_\_\_\_\_ in data 1° ottobre 2015 per la ricerca della perdita sul tetto, la ditta I.\_\_\_\_\_ per il prosciugamento delle pareti e il pittore per il tinteggio, specificando poi che: "Il danno stimato per il rifacimento dell'opera e per tutti i danni

16 / 20 avuti, il minor valore degli appartamenti é di fr. 205'000.- + interessi + IVA (escluse le spese legali che saranno a vostro carico)" (act. TR III.8 e 11 inc. n. ZK2 20 16). La committente produce inoltre il preventivo allestito nel dicembre 2016 dalla società

D. \_\_\_\_\_ relativo ai lavori di "Allontanamento Impianto solare causa rifacimento tetto" per l'importo di CHF 10'465.20, nonché il preventivo del 4 maggio 2017 della ditta E. \_\_\_\_\_ di CHF 16'034.15 per l'allestimento dei ponteggi e quello del 1° febbraio 2016 dell'azienda F. \_\_\_\_\_ per il "risanamento copertura tetto piano con sostituzione dell'isolazione termica impregnato d'acqua, incluse le opere da lattoniere" per l'ammontare complessivo di CHF 103'085.90 (act. TR III.12 segg. inc. n. ZK2 20 16). Inoltre l'appellante produce una tabella – da lei stessa allestita e pertanto mera allegazione di parte – intitolata "calcolo costo di investimento – mappale no. Z.1. \_\_\_\_\_ RFD O.1. \_\_\_\_\_" che riporta diverse informazioni in merito al costo d'investimento e di vendita delle PPP del fondo base part. n. Z.1. \_\_\_\_\_ RFD O.1. \_\_\_\_\_, da cui tuttavia non si desume in modo chiaro il calcolo effettuato per ottenere l'asserito minor valore immobiliare di CHF 150'000.00 ivi indicato (act. TR III.15 inc. n. ZK2 20 16), nonché un estratto del rogito del 5 giugno 2014 con oggetto la compravendita immobiliare della PPP \_\_\_\_\_, proprietà del fondo base part. n. Z.1. \_\_\_\_\_ RFD O.1. \_\_\_\_\_ (act. TR III.16 inc. n. ZK2 20 16). L'appellante produce infine la corrispondenza con la G. \_\_\_\_\_ SA (act. TR III.21 inc. n. ZK2 20 16), nonché il richiamo dell'incarto presso la G. \_\_\_\_\_ SA relativo al sinistro alla residenza denominata "H. \_\_\_\_\_". Ora, le informazioni che emergono dalla citata documentazione non sono sufficienti per liberare la committente dall'onere di allegazione e specificazione nei suoi memoriali della sua pretesa. A tal proposito si osserva peraltro che dalla somma degli importi indicati nei preventivi sopracitati si ottiene l'ammontare complessivo di CHF 129'585.25 ([10'465.20 + 16'034.15 + 103'085.90]; act. TR III.12 segg. inc. n. ZK2 20 16), che non corrisponde tuttavia all'importo di CHF 205'000.00 rivendicato dalla committente, ciò neppure volendo considerare la fattura del 30 giugno 2015 della F. \_\_\_\_\_ pari a CHF 1'437.25 (act. TR III.9 inc. n. ZK2 20 16). Quanto alla pretesa a titolo di minor valore, come visto, essa non può essere desunta in modo chiaro dalla tabella prodotta e allestita dall'appellante di cui all'act. TR III.15 inc. n. ZK2 20 16. In siffatte circostanze i documenti prodotti dall'appellante non possono essere considerati espliciti ("selbsterklärend"), sicché anche sotto tale aspetto l'appellante ha violato il suo onere di allegazione e di specificazione. Anche a voler ammettere che in concreto si applichino delle esigenze più basse dell'onere di allegazione – analogamente alla determinazione del danno ex art. 42 cpv. 2 CO (cfr. supra consid. 4.3) – resta il fatto che, come si è visto, l'appellante avrebbe comunque dovuto allegare a sufficienza il quadro fattuale alla base della richiesta dei mezzi di prova atti a dimostrarli, ciò

17 / 20 che in concreto non ha fatto. Quanto al fatto che l'appaltatrice ha inoltre richiamato quali mezzi di prova l'interrogatorio di C. \_\_\_\_\_ e la prova peritale sull'esistenza dei difetti e l'entità del danno (cfr. act. TR I.2.IV.4 e act. TR I.3.IV.4 inc. n. ZK2 20 16) – prove ammesse ma non ancora esperite e di cui si dirà meglio più avanti (cfr. infra consid. 5 segg.) – si rammenta che l'assunzione delle prove non può servire a colmare lacune nell'esposizione dei fatti. Infine ritenuto che se vi è una violazione dell'onere di allegazione in capo all'attrice riconvenzionale – come in concreto – non c'è spazio per una violazione dell'onere di contestazione della controparte, l'argomentazione dell'appellante secondo cui l'appellata avrebbe violato l'onere di contestazione non può essere seguita. 4.6. Ne discende che l'appellante è venuta meno al suo onere di allegazione e di specificazione in merito alla fattispecie a fondamento della pretesa riconvenzionale, sicché anche su questo punto l'appello non permette di sovvertire la decisione di prima sede. 5. Infine l'appellante lamenta il fatto che i giudici di prime cure non abbiano assunto gli interrogatori delle parti e il

sopralluogo, a suo avviso prove rilevanti ai fini di dirimere la questione della tempestività della notifica dei difetti e a fondamento della domanda riconvenzionale. Ciò che avrebbe riconosciuto pure il Tribunale regionale, indicando nella decisione impugnata che in fase istruttoria i testimoni sarebbero stati escussi fundamentalmente in merito alla pretesa principale dell'appellata e non in relazione all'entità di eventuali danni, alla responsabilità e alla tempestività e fondatezza della notifica dei difetti (cfr. per tutto quanto precede act. A.1, n. 3.2.3.25 e act. A.1, n. 3.3.2.33 inc. n. ZK2 20 16). L'appellante si duole inoltre del fatto che la perizia volta a chiarire l'esistenza e le cause dei difetti, nonché l'entità del danno non sia stata assunta. A detta dell'appellante la prova peritale sarebbe servita proprio per dimostrare la congruità dei preventivi allegati e dell'entità del difetto e avrebbe chiarito anche le cause del difetto (act. A.1, n. 3.3.3.37 e act. A.1, n. 3.3.3.41 segg. inc. n. ZK2 20 16). 5.1. Tali censure sono invero prive di rilevanza visto che in concreto, lo si ribadisce, non solo la notifica dei difetti va considerata tardiva, ma sussiste in ogni caso anche una violazione dell'onere di allegazione e specificazione in capo all'appellante in relazione alla fattispecie a fondamento della pretesa riconvenzionale. Pertanto tali questioni nulla mutano all'esito del giudizio odierno. Ciò premesso, ci si limita a rilevare quanto segue. 5.2. Dinanzi al Tribunale regionale l'appellante ha richiesto in particolare quali mezzi di prova una "perizia (salvo rinuncia) sull'esistenza dei difetti e l'entità del

18 / 20 danno", nonché l'interrogatorio di C. \_\_\_\_\_ e un sopralluogo (act. TR I.2.IV e act. TR I.4.IV inc. n. ZK2 20 16), successivamente ammessi con ordinanza sulle prove del 17 gennaio 2019 (act. TR IV.1 inc. n. ZK2 20 16). In seguito, con disposizione ordinatoria del 4 luglio 2019 il presidente del tribunale di prima istanza ha proposto alle parti – le quali hanno accettato – di limitare il procedimento, da un lato, all'accertamento giudiziale del rispetto o meno dell'onere di allegazione e di specificazione e, dall'altro, all'accertamento giudiziale della notifica tempestiva o meno degli asseriti difetti (act. TR V.31 inc. n. ZK2 20 16). Ciò premesso, come visto, il giudice assume i mezzi di prova richiesti dalla parte solo se il substrato fattuale su cui essi poggiano sia stato allegato conformemente a quanto disposto dall'art. 55 CPC. In tal senso l'assunzione dell'interrogatorio delle parti, del sopralluogo e della prova peritale richiesti dall'appellante non può aprire la via a una ricerca indiscriminata e indagatoria, ma deve fondarsi su fatti sufficientemente allegati. Ora, come visto in precedenza, il quadro fattuale allegato dall'appellante per quanto riguarda la pretesa fatta valere in via riconvenzionale è carente e la stessa ha così violato l'obbligo di allegazione e specificazione. In siffatte circostanze, tali prove non sono debitamente sostenute da un'allegazione rituale dei fatti e pertanto non possono in ogni caso essere assunte. Ciò premesso, non si rende necessario esaminare se l'assunzione di tali prove sarebbe stata rilevante ai fini di dirimere la questione della tempestività della notifica dei difetti, giacché in ragione di quanto precede i diritti per la garanzia dei difetti risultano in ogni caso perenti. 5.4. Di conseguenza, anche sotto tale aspetto la censura appellatoria non è atta a sovvertire la decisione del Tribunale regionale. 6. Tenuto conto di tutto quanto precede, e pacifico che l'appellante ha riconosciuto la pretesa dell'appellata, i giudici di prima istanza hanno rettammente respinto l'azione riconvenzionale del 29 maggio 2017 e accolto la petizione del 23 dicembre 2016. Pertanto l'appello, in tutte le sue domande, deve essere respinto e la decisione del Tribunale regionale del 29 novembre 2019 confermata. 7.1. La tassa di giustizia per la procedura d'appello è fissata e ripartita d'ufficio (art. 105 cpv. 1 CPC). Giusta l'art. 11 cpv. 1 OTGPC (CSC 320.210), il Tribunale d'appello riscuote una tassa di giustizia in procedure d'appello compresa tra CHF 1'000.00 e CHF 30'000.00. In considerazione di tutti gli elementi, segnatamente del dispendio temporale cagionato, si

giustifica di fissare la tassa di giustizia in CHF 6'000.00. Poiché in sede di appello l'appellante è risultata integralmente soccombente, la tassa di giustizia dev'essere posta nella medesima misura a suo carico (art. 106 cpv. 1 prima frase CPC). Questa viene posta in 19 / 20 compensazione con l'anticipo delle spese di CHF 8'000.00 corrisposto dall'appellante nella procedura ZK2 20 16 (act. D.2 inc. n. ZK2 20 16). 7.2. Il Tribunale d'appello stabilisce d'ufficio e discrezionalmente le ripetibili, ove le medesime siano state protestate (artt. 105 cpv. 2 e 96 CPC; art. 2 cpv. 1 OOA [CSC 310.250]; DTF 139 III 334 consid. 4.3). L'appellata nella propria risposta ha protestato le ripetibili (act. A.2 petito n. 2 inc. n. ZK2 20 16), senza presentare tuttavia una nota d'onorario. Il Tribunale non può quindi basarsi sull'importo fatturato per stabilire le ripetibili (art. 2 cpv. 2 OOA), ragion per cui queste vanno stabilite discrezionalmente (art. 2 cpv. 2 OOA). L'art. 3 cpv. 1 OOA stabilisce che è considerata corrente una tariffa oraria fra CHF 210.00 e CHF 270.00. In assenza di un accordo sull'onorario, come nella presente fattispecie, il Tribunale d'appello applica per prassi la tariffa oraria mediana di CHF 240.00 con un supplemento spese forfettario del 3% (cfr. fra tante sentenza del Tribunale cantonale dei Grigioni ZK1 16 133 del 24 novembre 2016 consid. 2c con rinvii). In concreto, tenuto conto del dispendio causatole in sede di appello e della complessità del caso, si ritiene adeguato riconoscere un dispendio orario di 12 ore di lavoro. Alla luce di ciò, all'appellata va pertanto riconosciuto l'importo di complessivi CHF 2'966.40 (spese incluse). L'IVA non deve invece essere presa in considerazione in ragione del fatto che l'appellata è di principio assoggettata all'IVA e può dunque dedurre i relativi costi. L'appellante è quindi tenuta a corrispondere il predetto importo all'appellata. 8. Per quanto concerne infine i rimedi esperibili sul piano federale (artt. 51 cpv. 1 lett. a, 112 cpv. 1 lett. d LTF), contro questa sentenza può essere interposto ricorso in materia civile al Tribunale federale (artt. 72 cpv. 1, 74 cpv. 1 lett. b LTF), in quanto il valore litigioso supera CHF 30'000.00.

20 / 20 Il Tribunale d'appello pronuncia: 1. L'appello è respinto. Di conseguenza la decisione del Tribunale regionale Moesa del 29 novembre 2019 è confermata. 2. La tassa di giustizia per la procedura d'appello di CHF 6'000.00 è posta a carico della A. \_\_\_\_\_ ed è compensata con l'anticipo delle spese dell'importo di CHF 8'000.00 da lei versato nella procedura ZK2 20 16. Il Tribunale d'appello dei Grigioni restituirà alla A. \_\_\_\_\_ l'importo restante, di CHF 2'000.00. 3. La A. \_\_\_\_\_ è condannata a rifondere alla B. \_\_\_\_\_ CHF 2'966.40 (spese incluse) a titolo di spese ripetibili per la procedura d'appello. 4. [Rimedi giuridici] 5. [Comunicazioni]

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