

## **TI\_GERICHTE 12.1995.129 vom 19. Juni 1992**

TI Tribunale d'appello, 1992-06-19, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.1995.129\\_d19920619](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1995.129_d19920619)

FR: TI\_GERICHTE 12.1995.129 du 19 juin 1992

IT: TI\_GERICHTE 12.1995.129 del 19 giugno 1992

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Nonostante il giudizio di rinvio abbia globalmente annullato la sentenza prolatata da questa Camera, buona parte delle conclusioni in essa contenute ha ottenuto conferma dal Tribunale federale. La questione dei difetti della facciata può in particolare essere ritenuta evasa, essendo assodata sia la tempestività della notifica dei difetti, che la responsabilità della convenuta e l'ammontare del costo di riparazione. Anche sul tema dei difetti alle canalizzazioni deve ritenersi accertata la responsabilità della convenuta, mentre vanno risolte nuovamente le questioni della tempestività della notifica dei difetti e dei danni conseguenti a tali difetti.

#### **E. 2**

Il Pretore esprimendosi sui difetti delle canalizzazioni li ha ritenuti occulti già solo per il fatto che essi hanno iniziato a manifestarsi nel 1976, ovvero due anni dopo la completazione dell'opera. L'attrice si sarebbe resa conto dei difetti in seguito a dei violenti temporali, e li avrebbe notificati dapprima verbalmente (teste \_\_\_\_\_ e in un secondo tempo in forma scritta (doc. G e H). Nell'appello (pag. 21 e segg.) la convenuta ha innanzitutto contestato che si trattasse di difetti occulti, in quanto i committenti sarebbero sempre stati a conoscenza delle carenze progettuali delle canalizzazioni. In ogni caso essi sarebbero divenuti riconoscibili già nel settembre del 1975, così come attestato dal teste \_\_\_\_\_ di modo che sarebbe senz'altro tardiva la notifica avvenuta solo con le istanze di prova a futura memoria del settembre/ottobre 1977.

#### **E. 3**

Per definizione, può essere considerato occulto (art. 370 cpv. 1 CO) il difetto che non può essere scoperto applicando quell'attenzione che si può ragionevolmente pretendere da un conoscitore medio dell'opera ( DTF 67 II 135; II CCA 17 dicembre 1993 in re B. e llcc/B. e llcc., 7 gennaio 1992 in re Z./E.; Gauch , Der Werkvertrag, 3. edizione, Zurigo, 1985, n. 1493; Gautschi , Berner Kommentar, n. 28b ad art. 367 CO). Difetti di una canalizzazione, ovvero di una parte interrata dell'opera, sono perciò secondo logica difetti occulti, destinati a manifestarsi solo allorché il progressivo degrado della situazione o particolari circostanze (come piogge di speciale intensità) daranno origine a sintomi visibili dell'esistenza del vizio dell'opera. La stessa convenuta non afferma esplicitamente il contrario, ma fonda la supposta natura evidente del difetto sulla circostanza secondo cui la committente ne sarebbe stata a conoscenza in quanto le sarebbero stati noti i difetti di progettazione. Si tratta una tesi infondata, in quanto priva del necessario supporto probatorio: come emerge dallo stesso

giudizio di rinvio (consid. 2b alla pag. 5), da nessuna parte risulta che la committente abbia acconsentito all'esecuzione della canalizzazione pur sapendo che essa, così come progettata, era inidonea e lacunosa. Va perciò ritenuta la natura occulta dei difetti in questione.

#### **E. 4**

L'attrice fa risalire l'insorgenza di difetti "macroscopici" alle canalizzazioni al 1977 (petizione, pag. 2). Essa, contraddicendosi vistosamente, afferma però nel contempo (petizione, ibidem) che l'esigenza di riparare le canalizzazioni sarebbe stata segnalata già dalla perizia commissionata all'ing. \_\_\_\_\_ (doc. Q). Da quel documento (doc. Q1, pag. 1) si apprende che parte attrice avrebbe commissionato la perizia già il 25 ottobre 1976. Il teste \_\_\_\_\_, dipendente di \_\_\_\_\_ società amministratrice degli immobili in questione, ha confermato che i difetti delle canalizzazioni si sono manifestati già nel 1976. Il teste \_\_\_\_\_ afferma però di essere stato incaricato dalla committente di effettuare un sopralluogo in relazione a problemi di umidità dello stabile. Egli avrebbe effettivamente constatato il ristagno di acqua sul pianerottolo d'entrata dello stabile in caso di pioggia, la formazione di grosse macchie di umidità sul pavimento dell'autorimessa, l'infiltrazione di acqua nel locale degli impianti elettrici e l'irregolare funzionamento dei chiusini di scarico. Egli afferma di aver informato la committente di questi problemi con lettera del 19 settembre 1975.

#### **E. 5**

Quest'ultima deposizione testimoniale consente di ritenere che l'attrice ha scoperto l'esistenza dei difetti alla canalizzazione al più tardi nel settembre 1975. L'esame degli atti non permette però di ammettere l'esistenza di una notifica dei difetti in tale data: è solo nel periodo aprile-giugno 1977 che la convenuta ha elaborato delle proposte di intervento sui difetti alle canalizzazioni (doc. 1a e 1b), mentre la notifica dei difetti sembra risalire al massimo all'ottobre del 1976, mese in cui fu inviata a tutte le parti una lettera (non in atti), e in cui ebbe luogo un sopralluogo alla presenza di tutti gli interessati (cfr. doc. 20). Non potendosi ammettere la tempestiva notifica dei difetti alle canalizzazioni, ne consegue la perenzione dei diritti dell'attrice in conseguenza all'esistenza degli stessi.

#### **E. 6**

La perenzione dei diritti della committente relativi ai difetti delle canalizzazioni implica la riforma della sentenza pretorile sia al riguardo dei costi di riparazione (quantificati in fr. 26'666'70) che al risarcimento del danno costituito dalle riduzioni del canone di locazione accordate agli inquilini per il motivo dei difetti alle canalizzazioni (cfr. il giudizio di rinvio, consid. 5 e 6). Dagli atti risulta che sul totale di fr. 5'700.-- rimessi dall'attrice ai suoi inquilini, solo fr. 2'748.40 sono stati dedotti in conseguenza dei difetti alle canalizzazioni (doc. N) dato che parte dei problemi risultava essere stata arrecata agli inquilini dall'umidità infiltratasi per i difetti alle facciate (doc. O). Ne discende la riforma del giudizio pretorile nel senso di ridurre di fr. 29'415.10 il credito dell'attrice, credito che ammonta perciò a fr. 63'926.25 oltre interessi. Ne consegue perciò il parziale accoglimento dell'appello ai sensi dei considerandi. Tasse, spese e ripetibili seguono la soccombenza (art. 148 CPC), ritenuto che la tassa di giustizia della prima sede, di complessivi fr. 3'500.--, può essere suddivisa in ragione di fr. 1'200.-- per la causa introdotta da \_\_\_\_\_ e di fr. 1'150.-- ognuna per le cause avviate da \_\_\_\_\_ e da \_\_\_\_\_, mentre si giustifica di ripartire le spese di causa in tre parti uguali. Nella commisurazione delle ripetibili parziali di appello va inoltre

considerato che il patrocinatore dell'appellata ha presentato le medesime osservazioni anche nelle altre due analoghe cause. Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 29 agosto 1992 di \_\_\_\_\_ è parzialmente accolto. Di conseguenza la sentenza 19 giugno 1992 della Pretura del distretto di Lugano, sezione 1, è riformata nel modo seguente: 1. La petizione di \_\_\_\_\_ è parzialmente accolta. \_\_\_\_\_ è condannata a pagare all'attrice fr. 63'926.25 oltre interessi al 5% dal 6 settembre 1978. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'150.-- e le spese, da \_\_\_\_\_ anticipare dall'attrice, restano a suo carico per 11/20 e \_\_\_\_\_ per 9/20 sono a carico della convenuta. L'attrice rifonderà alla convenuta fr. 1'300.-- per ripetibili parziali. II. Le spese della procedura di appello, consistenti in: a) tassa di giustizia \_\_\_\_\_ fr. 1'180.-- b) spese \_\_\_\_\_ fr. 20.-- T o t a l e \_\_\_\_\_ fr. 1'200.-- già anticipati dall'appellante, rimangono a suo carico per 7/10 e per 3/10 sono a carico dell'attrice. La convenuta rifonderà a controparte fr. 700.-- per ripetibili parziali d'appello. III. Intimazione a: \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1. 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.