

TI_GERICHTE 12.1998.20 vom 16. Juni 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-06-16, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1998.20

FR: TI_GERICHTE 12.1998.20 du 16 juin 1998

IT: TI_GERICHTE 12.1998.20 del 16 giugno 1998

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

L'attrice sostiene in primo luogo che la pretesa di fr. 33'000.-- del convenuto relativa alle crepe delle pareti della casa sarebbe da respingere già solo per il motivo che egli sarebbe vincolato all'opzione di riparazione gratuita del difetto da lui scelta con lo scritto del 14 maggio 1990. La tesi è ai limiti del temerario. E' infatti manifesto che il verificarsi delle note crepe è costitutivo di inadempienza da parte dell'attrice che difatti, come essa stessa ammette, ha promesso l'eliminazione del difetto. E' altrettanto chiaro che -a prescindere da eventuali differenti argomentazioni addotte nella corrispondenza preprocessuale- il solo macroscopico difetto delle pareti consentiva lecitamente al convenuto di invocare con successo l'art. 82 CO e di trattenere perciò la parte scoperta della mercede. A fronte di questa situazione, non vi è chi non veda in buona fede che l'introduzione della petizione da parte dell'attrice chiedente il pagamento di detto inesigibile saldo, petizione facente oltretutto seguito a procedura esecutiva, volutamente silente sulla questione delle crepe e in cui la trattenuta di fr. 13'000.-- e rotti viene definita arbitraria (punto 4, pag. 3), costituisce l'ultima e definitiva manifestazione di una evidente volontà, non smentita da alcun indizio contrario, di non provvedere ad alcuna riparazione. Per effetto di tale concludente rifiuto dell'appaltatore all'effettuazione della riparazione si deve pertanto considerare ripristinato il diritto di scelta del committente, che può perciò lecitamente postulare l'aggiudicazione dei costi di riparazione.

E. 2

L'attrice, per la verificata ipotesi della reiezione della predetta censura, critica la quantificazione in fr. 33'000.-- del costo per l'eliminazione delle crepe.

E. 2.1

Il perito (referto, pag. 5) ha dapprima espresso una valutazione di massima per i costi di eliminazione delle crepe nel senso di indicare un costo globale di fr. 24'000.-- per la sistemazione delle pareti interne (pari a fr. 60.-- al mq x 400 mq), di fr. 5'000.-- per la sistemazione delle piastrelle del bagno, anch'esse danneggiate dalle crepe (cfr. foto 36 e 37 annesse al referto), e di fr. 4'000.-- per la sistemazione delle facciate esterne. Nel complemento di perizia l'esperto ha ammesso che "i 400 mq sono stati valutati in modo indicativo e dovevano servire unicamente per dare un ordine di grandezza dei costi di risanamento" (pag. 6) e che "il prezzo di fr. 60,00/mq risulta da un prezzario allestito da una ditta specializzata in risanamenti e rappresenta un costo medio al mq dei vari lavori da eseguirsi" (pag. 5), non escludendo la possibilità di potere ottenere un prezzo più

favorevole. Al complemento di perizia il perito ha allegato un computo metrico delle aree interne da risanare indicante 273,275 mq, nonché un preventivo della ditta _____ che “prevede un tinteggio globale interno (soffitti compresi) e indica un costo di ca. fr. 33’000.--, la nostra valutazione (fr. 24’000.--) si limita ai costi relativi delle parti da risanare che riconfermiamo” (complemento, pag. 5).

E. 2.2

L’esame di questi elementi consente di confermare su questo punto il giudizio pretorile. Nonostante l’incongruenza relativa alla superficie interna della casa -peraltro non rilevata dall’attrice nelle conclusioni (pag. 9 e 10) e irritualmente addotta per la prima volta in questa sede- il perito ha chiaramente confermato l’indicazione, dapprima fornita in via approssimativa, di un costo di risanamento di complessivi fr. 33’000.--, di cui fr. 24’000.-- per i soli muri interni, come indirettamente risulta del resto dal preventivo annesso al complemento di perizia, che prevede un importo di fr. 33’000.-- per i soli muri interni, così che l’errata indicazione relativa alla superficie risulta in definitiva compensata dall’altrettanto errata indicazione iniziale di un costo di risanamento di soli fr. 60.-- al mq. L’attrice, del resto, a queste valutazioni peritali contrappone unicamente la propria personale valutazione, fondata appunto sull’inattendibile costo unitario di fr. 60.-- al mq, secondo cui il risanamento dovrebbe limitarsi ad interventi minimi, da eseguire nelle sole zone in cui vi sono le fessure. Così non è, non potendo essere imposta al committente l’esecuzione di interventi palliativi o provvisori, ma dovendo questi piuttosto essere posto nella condizione di ricevere un’opera completa esente da ogni difetto (cfr. in tal senso, proprio con l’esempio di fessure in una facciata: Gauch , Der Werkvertrag,

E. 4

L’appaltatrice contesta poi la posizione di fr. 5’000.-- attribuita dal Pretore per il rifacimento del giunto elastico tra la casa e la scala posteriore, sostenendo che il perito avrebbe riconosciuto la correttezza della soluzione tecnica adottata dall’attrice e che i problemi di infiltrazione sarebbero invece stati causati dall’assestamento del terreno e dal comportamento del convenuto, che avrebbe rifiutato di fare posare il drenaggio supplementare necessario alla corretta evacuazione dell’acqua meteorica. Sarebbe comunque anche in questo caso iniqua l’imposizione all’appaltatrice di una soluzione tecnica comportante una miglioria. Ancora una volta l’attrice travisa le parole del perito allo scopo di sostituire la propria opinione a quella dell’esperto. Dalla lettura dei referti (perizia, risposta 4, pag. 4; complemento, risposte 2a, 2c, 3b, 3c, pag. 4 e 5) è infatti palese il rilievo della cattiva esecuzione del giunto in questione, mentre nulla, se non le soggettive affermazioni dell’attrice, depongono in favore dell’esistenza della possibilità di una riparazione ad un costo inferiore di quello indicato dal perito senza che si abbia a che fare, ancora una volta, con soluzioni palliative o riparazioni di fortuna (cosid. “ _____ ”, esplicito in tal senso: complemento di perizia, pag. 7, come pure il rilievo fondato sulla comune esperienza, secondo cui non è possibile eseguire per fr. 800.-- il medesimo tipo di lavoro che normalmente costa fr. 5’000.--). Pure non provato (e infondato) è il rilievo secondo cui la riparazione comporterebbe una miglioria, limitandosi essa a risolvere un problema la cui soluzione era pacificamente oggetto del contratto di appalto, ad un costo certamente non incompatibile con l’ammontare globale della mercede, così da non poterlo definire esorbitante ai sensi dell’art. 368 cpv. 2 CO. Infondato è infine anche l’addebito di responsabilità al convenuto in relazione al deflusso dell’acqua meteorica, come meglio si vedrà al considerando 7.

E. 5

L'attrice insorge da ultimo anche contro le posizioni di fr. 1'500.-- per la sistemazione del raccordo dell'impermeabilizzazione sotto la cucina e di fr. 350.-- per il coperchio della fognatura. A torto.

E. 5.1

Come la stessa attrice ammette (pag. 13), la perizia ha evidenziato un errore nella determinazione della quota dell'impermeabilizzazione in questione, errore che il perito ha chiaramente posto a suo carico (complemento, risposta 8d bb, pag. 7), così da non potersi seguire in questa sede la contraria opinione secondo cui la colpa sarebbe del giardiniere, verosimilmente estraneo alla costruzione della casa. Ciò premesso, e lo si ripete per l'ultima volta, all'attrice deve essere imposto il costo della sistemazione ottimale del difetto, quantificato dal perito in fr. 1'500.--, e non quello di una soluzione palliativa, valutata dal perito in fr. 500.-- e dall'attrice in soli fr. 150.--.

E. 5.2

Per l'eliminazione dei difetti del giunto elastico, dell'impermeabilizzazione sotto la cucina e del tombino della fognatura il Pretore, seguendo il perito, ha accordato complessivi fr. 6'000.--, operando così un generoso arrotondamento in favore dell'attrice, ritenuto che il costo al dettaglio dei 3 interventi sarebbe stato di fr. 6'850.--, e quello dei primi due, confermati in questa sede, di fr. 6'500.--. Stante tale arrotondamento, diviene priva di oggetto la censura relativa ai fr. 350.-- del coperchio della fognatura, che l'attrice vorrebbe ridurre a fr. 80.--, essendo anche in tal caso senz'altro dato il fondamento dei fr. 6'000.-- globalmente attribuiti dal Pretore per le tre posizioni.

E. 6

Il convenuto nell'appello adesivo critica la decisione del Pretore di riconoscere all'attrice, nonostante i difetti dell'opera, il diritto all'intera mercede contrattuale. L'obiezione è manifestamente infondata. E' infatti evidente che una volta posti a carico dell'appaltatrice i costi di riparazione dei difetti dell'opera non vi è motivo alcuno per effettuare deduzioni dalla di lei mercede: in altri termini, in virtù del principio dell'equivalenza delle prestazioni contrattuali, alla corretta esecuzione del contratto da parte dell'appaltatrice, ripristinata con il predetto risarcimento, deve corrispondere la piena prestazione del committente, corrispondente alla mercede pattuita (medesima soluzione, dopo riparazione dei difetti, in: II CCA 3 gennaio 1996 in re D. SA/E. SA).

E. 7

E' per contro provvista di buon diritto la censura concernente la pretesa di fr. 5'611.50 spesi dal convenuto per la sistemazione della scarpata e della griglia per porre rimedio all'afflusso dell'acqua meteorica e ai danni da essa causati. A torto, infatti, il Pretore (consid. 6) ha dedotto dalla frase "le acque chiare e i drenaggi disperdono sul terreno" di cui al contratto doc. A che le opere in questione non riguardassero il contratto medesimo. Il corretto deflusso delle acque meteoriche è al contrario un problema implicitamente connesso alla progettazione e edificazione di una casa, e la citata frase non significa il contrario, ma evidenzia piuttosto la scelta progettuale in concreto adottata dalla ditta attrice (dispersione sul terreno), scelta rivelatasi inadeguata per la situazione del terreno e per l'insufficienza delle misure operative adottate per concretizzarla. Si giustifica perciò di accollare all'attrice i costi di realizzazione di una corretta soluzione e quelli di risarcimento

del danno verificatosi, consistente nella sostituzione del materiale di riempimento (doc. 23, 24 e 25), costi ritenuti congrui dal perito. Ne deve seguire, ai sensi dei considerandi, la reiezione del gravame principale e il parziale accoglimento di quello adesivo nel senso dell'aumento di fr. 5'611.50 dell'importo complessivi dovuto al convenuto. Tassa di giustizia, spese e ripetibili delle due sedi seguono la soccombenza delle parti (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 20 gennaio 1998 di _____ è respinto. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 950.-- b) spese fr. 50.-- T o t a l e fr. 1'000.-- già anticipati dall'appellante, restano a suo carico, con l'obbligo di rifondere al convenuto fr. 1'500.-- per ripetibili di appello. III. L'appello adesivo 17 febbraio 1998 di _____ è parzialmente accolto. Di conseguenza la sentenza 10 novembre 1997 della Pretura di Mendrisio-Sud è riformata nel modo seguente: 1. e 2. Invariati. 2.1. Di conseguenza _____ è condannata a pagare a _____ la somma di fr. 37'061.95 oltre interessi al 5% dalla data della crescita in giudicato della sentenza. 3.1. Invariato. 3.2. Per la domanda riconvenzionale, tenuto conto del valore quantificato nelle conclusioni 28 maggio 1996, la tassa di giustizia, fissata in fr. 2'400.--, e le spese, comprese le spese peritali, da anticiparsi come di rito, sono poste a carico dell'attore riconvenzionale per 2/5 e per 3/5 sono a carico della convenuta riconvenzionale, che rifonderà a controparte la somma di fr. 1'250.-- per parte di ripetibili. IV. Le spese della procedura d'appello adesivo consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 480.-- b) spese fr. 20.-- T o t a l e fr. 500.-- già anticipati dall'appellante, restano a suo carico per 2/3 e per 1/3 sono a carico dell'attrice, alla quale il convenuto rifonderà fr. 350.-- per ripetibili parziali di appello. V. Intimazione: - _____; Comunicazione alla Pretura di Mendrisio-Sud. 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.