

TI_GERICHTE 12.2001.192 vom 10. September 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-09-10, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2001.192

FR: TI_GERICHTE 12.2001.192 du 10 septembre 2002

IT: TI_GERICHTE 12.2001.192 del 10 settembre 2002

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Innanzitutto è indispensabile stabilire se al contratto di appalto stipulato tra le parti il 28 febbraio 1991 (doc. C) risultano applicabili le norme SIA. In primo luogo si rileva che dall'atto di compravendita immobiliare n. 284 del 27 febbraio 1991 del notaio avv. _____ emerge con chiarezza che al contratto di appalto che sarebbe stato stipulato tra le parti quo alle opere di muratura e alle opere artigianali erano applicabili le norme SIA (doc. B, pto. 3, pag. 3). Il notaio avv. _____, udito quale teste, ha dichiarato che "tanto il contratto di compravendita quanto il contratto di appalto erano assoggettati alle norme SIA. ... [omissis] ... Osservo altresì che al momento della rogazione dell'atto forse le norme SIA si trovavano sul tavolo, in ogni caso io diedi una consulenza alla convenuta in relazione all'applicazione di queste disposizioni, specie per quello che riguardava la prescrizione (2/5 anni)" (teste _____, verbale 25 novembre 1996, pag. 1). Anche dal verbale sottoscritto da _____ e _____ in data 8 maggio 1991, si rileva che le garanzie di legge erano contenute nell'atto notarile di vendita (doc. G). Invece la riserva contenuta nel contratto di appalto del 28 febbraio 1991 (doc. B, pto. 5.3) non esclude l'applicazione delle norme SIA e non è neppure atta a modificare il termine di due anni previsto dall'art. 172 SIA 118 in quanto la stessa risulta essere troppo generica. Alla luce delle chiare risultanze di causa, come rettamente stabilito dal Pretore, si giunge alla conclusione che al contratto di appalto venuto in essere tra le parti il 28 febbraio 1991 risultano applicabili le norme SIA 118.

E. 2

L'art. 169 SIA 118 stabilisce che per ogni difetto, il committente può far valere dapprima unicamente il diritto all'eliminazione del danno da parte dell'imprenditore entro un termine conveniente (diritto alle migliorie). Se entro tale termine l'imprenditore non elimina i difetti, il committente ha il diritto di esigere le migliorie dell'opera, una riduzione del prezzo corrispondente al minor valore dell'opera oppure, a determinate condizioni, di recedere dal contratto. I costi di migliorie sono a carico dell'imprenditore (art. 170 SIA 118). In base all'art. 173 SIA 118, salvo pattuizione contraria, il periodo di garanzia per i difetti dura due anni e lo stesso inizia a decorrere dal giorno del collaudo dell'opera (art. 172 SIA 118). Durante tutto il periodo di garanzia, il committente – in deroga alle disposizioni di legge (art. 367 CO e art. 370 CO) – ha il diritto di far valere in ogni momento il diritto derivante dall'accertamento dei difetti. L'onere della prova quo alla tempestiva notifica dei difetti incombe sul committente ai sensi dell'art. 8 CC (Dtf 118 II 147; Honsell , Schweizerisches Obligationenrecht BT, 5. ed., Berna 1999, pag. 270).

Secondo l'art. 174 SIA 118, l'imprenditore è responsabile per tutti i difetti segnalati dal committente durante il periodo di garanzia; il committente fissa all'imprenditore una scadenza adeguata per l'eliminazione dei difetti; in caso di contestazione, spetta all'imprenditore provare che il difetto segnalato non costituisce una difformità dal contratto (Gauch , Der Werkvertrag, 4. ed., Zurigo 1996, n. 2696). Per quanto riguarda la notifica dei difetti, si segnala che la stessa non necessita di alcuna forma particolare ed è da ritenersi valida se ogni singolo difetto è indicato in modo esatto così da garantire all'appaltatore la conoscenza dei singoli difetti e se dalla comunicazione è desumibile la volontà del committente di farli valere (Honsell , Schweizerisches Obligationenrecht BT, 5. ed., Berna 1999, pag. 269; Gauch , Der Werkvertrag, 4. ed., Zurigo 1996, n. 2130; Rep. 1993, pag. 197 ss. e 1979, pag. 312; Dtf 107 II 175).

E. 4

Camera matrimoniale - posizione 4.3 (tapparella; perizia, pag. 9): fr. 300.-- pari alla sostituzione della corda di trazione della tapparella. Come rettamente evidenziato dal Pretore, in effetti tale difetto non è stato sufficientemente sostanziato da _____ nella sua dichiarazione del 15.7.1991 in quanto ella indicava genericamente il problema con la dicitura "sistemazione tapparelle" che però non può essere considerata sufficientemente concreta (Dtf 107 II 175; Rep. 1993, pag. 200; Honsell , op. cit., pag. 269; Koller , op. cit., §3 n. 88). Di conseguenza, tale importo non può essere riconosciuto. 18. Esterno - posizione 18.2 (irregolarità listoni perimetrali sotto le tegole della facciata est; perizia, pag. 26). Anche in questo caso la decisione pretorile trova integrale conferma in quanto l'irregolarità dei listoni perimetrali sotto le tegole è probabilmente dovuta a una naturale lavorazione del legname e pertanto non è ascrivibile all'impresa di costruzione (il perito non è stato in grado di specificare se il difetto era emerso a seguito di materiale già in origine viziato). Ne discende che la pretesa della parte appellante non può essere accolta. - posizione 18.14 (costo per il rifacimento /ripristino dei piani dell'abitazione; perizia, pag. 31). Anche in questo punto, la decisione del Pretore deve essere riconfermata in quanto il contratto venuto in essere tra le parti non prevede l'obbligo da parte di _____ di consegnare gratuitamente i piani della casa ad _____. - posizione 18.15 (insufficiente vigilanza sul cantiere da parte della DL; perizia, pag. 33). Come rettamente esposto dal Pretore, in parte la carente direzione lavori è già stata presa in considerazione nella quantificazione del minor valore dell'opera a seguito dei diversi difetti riscontrati nell'abitazione. Inoltre, non avendo l'impresa di costruzione esposto una specifica posizione per l'onorario dovuto per la direzione lavori, non è possibile detrarre ulteriori importi.

E. 4.1

Come pertinentemente rilevato dal Pretore, una parte delle rivendicazioni avanzate dalla convenuta a titolo di minor valore dell'opera si è dimostrata di primo acchito infondata in quanto i lavori eseguiti dall'attrice non presentavano gli estremi per essere considerati come difetti (perizia, atto XIV, posizioni n. 1.1, 1.6, 1.7, 2.3, 3.3, 3.4, 4.4, 5.3, 7.5, 7.7, 7.8, 8.1, 8.2, 8.3, parzialmente 9.3, 10.2, 11.4, 12.2, 13.1, 13.2, 14.1, 14.2, 16.1, 17.2, 17.3., 18.1, 18.6 e 18.8). In ogni caso, queste risultanze non sono più state contestate dalle parti e quindi non possono che essere ribadite anche in questa sede. Non sono state per contro contestate dall'appellante le poste relative ai punti 9.1, 9.2, 10.1, 10.3, 10.4, 11.3, 12.1 e 12.3 non riconosciute dal Pretore.

E. 4.2

Come rettamente esposto dal Pretore, sono invece da riconoscere integralmente le seguenti poste: 1. Balconata-tetto A) - posizione 1.2 (siliconatura piastrelle; perizia, pag. 2): fr. 180.-- per la sistemazione di piccoli difetti della zona scale e per un minor valore delle fugature. Il difetto è stato tempestivamente notificato da _____ il 15.7.1991 (doc. 3, pto. 1). B) Le seguenti posizioni non sono state contestate da _____. In base alle chiare motivazioni esposte a loro riguardo dal perito, tutte le cifre presentate quali minor valore devono pertanto essere riconosciute: - posizione 1.3 (zoccolino; perizia, pag. 2): fr. 250.-- per la sistemazione dello zoccolino realizzato in modo antiestetico (rappresenta un difetto in quanto troncato senza creare la testata con la medesima finitura della porzione a vista dello zoccolino; soluzione studiata ed eseguita in modo non approfondito; Koller , Das Nachbesserungsrecht im Werkvertrag, 2. ed., Zurigo 1995, §3 n. 30). - posizione 1.4 (macchia scura verso il muro esterno della cassaforte dovuto ad un rappezzo di intonaco eseguito in un secondo tempo; perizia, pag. 3; fotografia n. 110; doc. 3, pto. 1): fr. 70.-- quale partecipazione ai costi di isolamento del fondo e ritinteggio. - posizione 1.5 (perlinatura del soffitto del tetto; perizia, pag. 3): fr. 660.-- per il costo delle siliconature necessarie per evitare spifferi d'aria derivanti dalla carente sigillatura della perlina o del listone di supporto contro il muro perimetrale. 2. Camera con balcone - posizione 2.1 (posa e fugatura piastrelle, perizia, pag. 6): fr. 200.-- quale minor valore per la carente posatura e fugatura della superficie piastrellata che secondo il perito andrebbe interamente sostituita. Il perito ha rilevato imprecisioni in tutta l'abitazione (da un lato il materiale non calibrato ha dato origine a differenze dimensionali delle fugature - in alcuni casi anche molto visibili e antiestetici; dall'altro sono riscontrabili differenze di quota delle piastrelle di ca. 1 mm che causano dentellature sulla superficie piastrellata dovute all'irregolarità del betoncino o alla scarsa abilità di chi ha posato le piastrelle; in generale v. fotografie n. 51, 59, 64-67, 71-74, 86, 87, 90, 92, 94). È chiaro che in questo caso, vista la gravità delle imprecisioni, l'opera è da ritenere difettosa e pertanto l'importo di fr. 200.- a titolo di minor valore deve essere riconosciuto interamente (Koller , Das Nachbesserungsrecht im Werkvertrag, 2. ed., Zurigo 1995, §3 n. 23 e 30). Il difetto è stato tempestivamente notificato da _____ il 15.7.1991 (doc. 3, pto. 2). - posizione 2.2 (battiscopa; perizia, pag. 7; v. doc. 3, pto. 1): fr. 80.-- quale partecipazione per i costi di intervento per l'adattamento degli zoccolini alle porte (in generale per gli zoccolini, v. fotografie n. 41, 43, 44, 50-56, 58, 68, 69,75, 78, 79, 83, 90). 3. Camera ospiti - posizione 3.1 (piastrelle; perizia, pag. 7; v. doc. 3, pto. 3): fr. 200.-- (v. supra, idem posizione 2.1). - posizione 3.2 (battiscopa; perizia, pag. 8; v. doc. 3, pto. 3): fr. 80.-- (v. supra, idem posizione 2.2).

E. 4.3

Anche per quanto riguarda gli importi non riconosciuti dal Pretore e oggetto delle censure dell'appellante (posizioni 4.3, 18.2, 18.14 e 18.15), la sentenza deve essere avallata, per i seguenti motivi:

E. 5

Per quanto concerne le opere supplementari, si rileva che i calcoli eseguiti dal Pretore sulla scorta delle risultanze peritali sono corretti. Innanzitutto, dalla liquidazione di _____ del 23 luglio 1991 (doc. L) vanno dedotti fr. 15'210.-- relativi all'esecuzione della balconata interna. Infatti, nel contratto di compravendita del 27 febbraio 1991 le parti stabilivano che il maggior costo della balconata interna veniva compensata con il minor costo delle porte interne e della cucina (doc. B; v. anche perizia, atto XIV, pag. 38, ad. 2.1). A tale cifra vanno aggiunti gli importi di fr. 200.-- (mazzette di colore grigio) e di fr. 780.-- per la

realizzazione del pilastro esterno in legno (perizia, atto XIV, pag. 38, ad. 2.2 e 2.3), nonché la cifra di fr. 6'514.95 relativa alla pavimentazione esterna in sagomati del tipo Rialta. L'ammontare delle opere supplementari è da quantificare, come correttamente esposto nella decisione pretorile, in fr. 7'494.95. L'appellante, come del resto l'appellante adesiva, non ha ulteriormente contestato questa cifra che di conseguenza deve essere integralmente riconosciuta a _____.

E. 6

In base ai precedenti considerandi, si giunge alla seguente conclusione: Mercedes ex contratto fr. 560'000.00 +

Supplementi fr. 7'494.95

Totale fr. 567'494.95 Deduzione acconti

versati fr. 520'000.00 Deduzioni per liquidazione (consid. 5) fr.

11'305.65 Deduzioni per il minor valore (consid. 4.2) fr. 11'545.50 Totale a favore di

_____ fr. 24'643.80 Gli interessi del 5% sulla somma di fr. 24'643.80 decorrono a

far tempo dal 24 agosto 1991 (art. 104 cpv. 1 CO). Il saggio di interesse legale del 5%

stabilito dall'art. 104 cpv. 1 CO può essere modificato mediante convenzione (Dtf 117 V

349; Gauch/Schluemp/schmid/Rey , Schweizerisches Obligationen-recht AT, 7. ed., Zurigo

1998, n. 2971). L'onere della prova quo all'esistenza di un saggio di interesse diverso

rispetto a quello legale compete al creditore, nel caso specifico all'appellante adesiva (Dtf

116 II 141; Wiegand , Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, 2. ed.,

Basilea/Francoforte s.M. 1996, n. 7 e 8 ad art. 104 CO). Nel contratto di appalto sottoscritto

il 28 febbraio 1991 (doc. C) non vi traccia di un accordo che prevede, come invece pretende

l'appellante adesiva, un tasso di interesse pari al 6%. Neppure dalle ulteriori risultanze di

causa è emersa una diversa pattuizione. La pretesa di _____ relativamente al saggio

di interesse è pertanto infondata.

E. 7

L'appello, infondato in ogni suo punto, deve essere respinto. L'appello adesivo viene

accolto limitatamente alla segnalazione dell'errore di calcolo effettuato dal Pretore in

merito alle deduzioni da effettuare per rapporto alla liquidazione di _____ (doc. L;

consid. 6); per il resto, dal punto di vista materiale, esso deve essere integralmente respinto

in quanto infondato, con la conseguenza che l'appellante adesiva sopporta spese e ripetibili

del suo appello. Per i quali motivi pronuncia: 1. L'appello 27 novembre 2001 di

_____ è respinto. 2. Le spese della procedura di appello consistenti in: a) taxa di

giustizia fr. 450.-- b) spese fr.

50.-- totale fr. 500.-- sono poste a carico

dell'appellante, con l'obbligo di rifondere alla parte appellata la somma di fr. 500.-- per

ripetibili. 3. L'appello adesivo 21 gennaio 2002 di _____ è parzialmente accolto. Di

conseguenza la sentenza 6 novembre 2001 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2 è

così riformata, limitatamente al dispositivo n. 1: 1. La petizione 1. dicembre 1995 di

_____ è parzialmente accolta. § Di conseguenza _____, è condannata a versare

a _____ l'importo di fr. 24'643.80 oltre interessi al 5% a far tempo dal 24 agosto

1991. 4. Le spese della procedura di appello adesivo consistenti in: a) taxa di

giustizia fr. 250.-- b) spese fr.

50.-- totale fr. 300.-- sono poste a carico

dell'appellante adesivo che rifonderà alla controparte fr. 500.-- per ripetibili. 5. Intimazione:

- _____ Comunicazione alla Pretura di Lugano, sezione 2. Per la seconda Camera

civile del Tribunale d'appello Il presidente

La segretaria

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