

TI_GERICHTE 12.2012.163 vom 16. Mai 2014

TI Tribunale d'appello, 2014-05-16, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2012.163

FR: TI_GERICHTE 12.2012.163 du 16 mai 2014

IT: TI_GERICHTE 12.2012.163 del 16 maggio 2014

Regeste

Contratto di vendita e costruzione - garanzia per difetti - verifica e notifica - consegna dell'opera

Erwägungen

E. 1

Nel 1998 la società AP 1 ha promosso l'edificazione di un immobile abitativo denominato " _____ " - con la relativa " _____ " - sulle part. n. _____ e _____ RFD di _____, da lei appositamente costituite in PPP. Gran parte delle relative unità PPP sono state vendute prima dell'ultimazione dei lavori, ritenuto che nei rispettivi contratti di compravendita l'alienante si era tra l'altro impegnata a realizzare il progetto edilizio conformemente alla descrizione tecnica del 1° agosto 1998, che in particolare prevedeva, per quanto riguardava gli spazi esterni (" Umgebung "), una " reichhaltig gestaltete Gartenanlage mit Fusswegen (Verbundsteine), Pflanzentrögen, Bäumen und Ziersträuchern. Ausführung in mediterranem Flair gemäss Umgebungsplan unter weitgehender Integration des vorhandenen, einmaligen Baumbestandes (Palmen, Zypressen etc.) " (cfr. rogito doc. B inserto A p. 7).

E. 2

Con petizione 11 marzo 2008, avversata dalla controparte, la Comunione dei comproprietari del _____ e 18, ora 19, dei suoi comproprietari che complessivamente detenevano 377/1000 delle quote PPP - e meglio attualmente, già tenuto conto delle sostituzioni di parte intervenute nel corso della causa, AO 2 (13/1000), AO 3 (13/1000), AO 4 (28/1000), AO 5 (26/1000), AO 6 (23/1000), AO 7 (32/1000), AO 8 (34/1000), AO 9 (12/1000), AO 10 (12/1000), AO 11 (29/1000), AO 12 (24/1000), AO 13 (30/1000), AO 14 (16.5/1000), AO 15 (16.5/1000), AO 16 (13.5/1000), AO 17 (13.5/1000), AO 18 (19/1000), AO 20 (11/1000) e AO 21 (11/1000) - hanno convenuto in giudizio AP 1 innanzi alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna al fine di ottenerne la condanna al pagamento di fr. 100'000.- oltre interessi al 5% dall'8 settembre 2006, precisando che la somma doveva essere assegnata al fondo di rinnovamento della PPP in questione. In estrema sintesi, essi hanno preteso la rifusione del minor valore dell'immobile a seguito della sua difettosità ed in particolare per il fatto che il giardino realizzato non corrispondeva a quanto previsto nella descrizione tecnica.

E. 3

Preso atto delle risultanze della perizia giudiziaria nel frattempo esperita, gli attori, con domanda processuale 4 maggio 2011, hanno chiesto di poter riformulare la loro richiesta petizionale nel senso che la convenuta fosse condannata in via principale al pagamento alla Comunione dei comproprietari del _____ di fr. 500'000.- oltre interessi al 5% dall'8

settembre 2006, somma sempre da assegnare al fondo di rinnovamento della PPP, e in via subordinata al pagamento agli altri 19 attori di quell'importo in base ai loro rispettivi millesimi, ossia complessivamente di fr. 188'500.- (AO 2 fr. 6'500.-, AO 3 fr. 6'500.-, AO 4 fr. 14'000.-, AO 5 fr. 13'000.-, AO 6 fr. 11'500.-, AO 7 fr. 16'000.-, AO 8 fr. 17'000.-, AO 9 fr. 6'000.-, AO 10 fr. 6'000.-, AO 11 fr. 14'500.-, AO 12 fr. 12'000.-, AO 13 fr. 15'000.-, AO 14 fr. 8'250.-, AO 15 fr. 8'250.-, AO 16 fr. 6'750.-, AO 17 fr. 6'750.-, AO 18 fr. 9'500.-, AO 20 fr. 5'500.- e AO 21 fr. 5'500.-) oltre interessi al 5% da quella medesima data. Con decreto 8 giugno 2011 il Pretore ha ammesso la domanda.

E. 4

Raccolti gli allegati conclusionali delle parti, che si sono riconfermate nelle loro rispettive domande, il Pretore, con la sentenza 24 luglio 2012 qui impugnata, ha accolto la petizione nella misura in cui era stata promossa dall'attrice AP 3, alla quale la convenuta è così stata condannata a versare fr. 14'000.- oltre interessi al 5% dall'8 settembre 2006, e l'ha respinta nella misura in cui era stata avviata dalla Comunione dei comproprietari e dagli altri 18 attori; mentre la tassa di giustizia è stata posta a carico della Comunione dei comproprietari per fr. 4'000.- e per fr. 9'000.- a carico degli altri 18 attori (con l'esclusione cioè di AP 3), le spese processuali di fr. 12'287.95 sono state caricate per 9/10 a questi ultimi e per 1/10 alla convenuta, ritenuto che, per quanto riguardava le ripetibili, la stessa è stata obbligata a rifondere fr. 1'200.- all'attrice AP 3, fermo restando però che fr. 7'000.- le andavano corrisposti dalla Comunione dei comproprietari ed altri fr. 16'000.- dagli altri 18 attori. Il giudice di prime cure, fondandosi sul diritto svizzero, ha innanzitutto negato alla Comunione dei comproprietari la legittimazione attiva, ammettendola invece per gli altri 19 attori. Ha quindi ritenuto che la difettosità del giardino, da lui accertata, era stata tempestivamente notificata solo da parte dell'attrice AP 3. Facendo proprio l'accertamento peritale, ha infine quantificato in fr. 500'000.- il minor valore dell'opera, che ha quindi provveduto ad attribuirle in base ai suoi millesimi, ossia complessivamente in ragione di fr. 14'000.-.

E. 5

La sentenza pretorile è stata impugnata con due rimedi giuridici. Con appello 14 agosto 2012 gli attori (tranne la Comunione dei comproprietari) chiedono la riforma del querelato giudizio nel senso di accogliere la petizione così com'era stata riformulata in via subordinata con la domanda processuale 4 maggio 2011, rilevando che la loro notifica del difetto era stata tempestiva. Con risposta e appello incidentale 10 ottobre 2012, quest'ultimo avversato dagli attori (tranne la Comunione dei comproprietari) con risposta 22 novembre 2012, la convenuta chiede invece di respingere l'appello principale e di modificare la decisione pretorile nel senso di respingere la petizione: essa esclude che il giardino potesse essere considerato difettoso; ritiene che la notifica del difetto da parte di AP 3 e degli altri 18 attori era tardiva; e contesta il giudizio 8 giugno 2011 con cui il Pretore aveva concesso alla parte attrice di riformulare le sue richieste ed in particolare di introdurre la domanda subordinata che aveva poi trovato parziale accoglimento.

E. 6

Il 1° gennaio 2011 è entrato in vigore il nuovo codice di diritto processuale civile svizzero (CPC; RS 272). Ritenuto che la procedura innanzi al Pretore è stata avviata prima di quella data, la stessa, fino alla sua conclusione, resta disciplinata dal diritto cantonale previgente (art. 404 cpv. 1 CPC) e meglio dal codice di procedura civile ticinese (CPC/TI; RL 3.3.2.1).

Non così invece la procedura ricorsuale in rassegna, che, avendo preso avvio a seguito di una decisione pretorile comunicata dopo quella data, è retta dalle nuove disposizioni federali (art. 405 cpv. 1 CPC).

E. 7

Con riferimento al diritto applicabile, è a ragione che il Pretore ha ritenuto che nel caso di specie, in cui la convenuta aveva provveduto a vendere un immobile in PPP di cui doveva ancora curare l'edificazione, ci si trovasse di fronte ad una forma contrattuale di carattere misto ove convivevano elementi sia della compravendita sia del contratto di appalto (Gauch , Der Werkvertrag, 5^a ed., n. 348 e 2319; Keller/Siehr , Kaufrecht, 3^a ed., p. 125; II CCA 11 agosto 1993 inc. n. 143/92, 27 novembre 2001 inc. n. 12.2001.121, 4 settembre 2007 inc. n. 12.2006.158, 30 gennaio 2010 inc. n. 12.2008.190, 4 giugno 2013 inc. n. 12.2011.146), fermo restando che per quanto riguarda la garanzia per difetti facevano in ogni caso stato le disposizioni relative a quest'ultimo contratto (Gauch , op. cit., n. 349 e 2319; Honsell , Basler Kommentar, 4^a ed., n. 5 ad art. 205 CO; DTF 118 II 144; TF 1^o aprile 1997 4C.6/1997; sentenze II CCA citate). È in modo irrito (art. 317 cpv. 1 CPC), per la prima volta solo in questa sede, che la convenuta pretende che la garanzia per difetti degli attori AP 4, AP 6, AP 11, AP 18 e AP 19 sarebbe invece retta dalle norme sul contratto di compravendita, fondandosi sulla circostanza, anch'essa nuova e dunque irrita (art. 317 cpv. 1 CPC), che costoro sarebbero divenuti proprietari delle rispettive quote PPP solo dopo che i lavori erano terminati e meglio dopo la Pasqua 2002, tanto più che in ogni caso - come si vedrà più avanti (consid. 9.2) - nemmeno risulta che il 6 marzo 2003 (quando cioè l'ultimo di questi acquirenti è stato iscritto a RF come proprietario) i lavori fossero terminati. Ma ad ogni buon conto l'esito della lite non sarebbe comunque stato diverso neppure se per ipotesi fossero state applicabili le norme relative alla compravendita, atteso che il diritto al risarcimento del minor valore conseguente al difetto è analogo in entrambi i tipi di contratto (II CCA 30 gennaio 2010 inc. n. 12.2008.190).

E. 8

Nella sua sentenza il Pretore, fondandosi sulle risultanze peritali, ha innanzitutto accertato che il giardino “minimalista” realizzato dalla convenuta non era conforme a quanto previsto dalla descrizione tecnica 1^o agosto 1998 ed era con ciò difettoso, non potendosi tra l'altro ritenere che le indicazioni contenute in quel documento costituissero una semplice vanteria pubblicitaria. In questa sede la convenuta contesta che il giardino potesse essere considerato difettoso: rimprovera al Pretore di aver interpretato la clausola contrattuale relativa alle caratteristiche del giardino, questione di carattere meramente giuridico, solo sulla base della perizia giudiziaria; ritiene che la descrizione contenuta nella descrizione tecnica costituiva una semplice vanteria pubblicitaria giuridicamente non vincolante; evidenzia che un'altra norma contrattuale (“ Vorbehalte ”) le permetteva di derogare a quanto previsto nella descrizione tecnica; adduce che nel 2001 (doc. 4 e 5) essa aveva proposto proprio quel tipo di sistemazione senza che nessuno avesse allora avuto da obiettare; rileva che quanto realizzato corrispondeva alle aspettative dei proprietari; ed osserva che il giardino era “magnifico”, era conforme allo “standing” promesso ed al prezzo pagato dagli acquirenti (che tra l'altro corrispondeva ai costi da lei assunti) e comportava spese di gestione ridotte.

E. 8.1

del verbale dell'assemblea generale dei condomini del 16 ottobre 2004, doc. X).

E. 8.2

Nel caso di specie è senz'altro a ragione che il Pretore ha ritenuto difettoso il giardino "minimalista" - così definito dalla stessa convenuta (risposta p. 14) - realizzato sulle part. n. _____ e _____ RFD di _____. L'istruttoria di causa ha in effetti permesso di accertare che la convenuta si era sostanzialmente limitata a seminare un prato verde e a piantare dei filari di palme oltre che a posare delle siepi di lauroceraso a delimitazione del fondo (cfr. la documentazione fotografica (cfr. pure doc. 3 e 9), con relativa descrizione, allegata alla perizia giudiziaria di cui al doc. R [allestita nell'ambito dell'inc. n. OA.2006.82 rich. I°], dalla quale risulta in particolare, a p. 3, 5 e 10 e negli allegati 6.1 e 6.5, che il giardino era composto di quattro aree: quella attorno alla piscina (settore ovest) presentava un filare di palme sopraelevato lungo il lato dell'edificio; quella verso il lago (settore est) consisteva in un prato pianeggiante di 700 m² delimitato lungo la scarpata a confine con la passeggiata pedonale comunale da una siepe di lauroceraso e lungo il sostegno del terrazzo degli appartamenti al pianterreno da alcuni arbusti e siepi sempreverdi, ritenuto che tra gli spazi lungo il terrazzo principale, vicino agli appartamenti al pianterreno, erano stati posati vasi in cemento; quanto agli altri due settori, quello ad est, lungo le scarpate che si raccordavano con la strada, era coperto da una piantagione ederacea e da ghiaia frammista a massa da fiume, mentre quello ad ovest da fusti di palme). In tali circostanze è addirittura evidente, anche senza dover scomodare i per altro concordi periti giudiziari chiamati ad esprimersi sul tema (perizia doc. R p. 13 segg.; perizia giudiziaria p. 10), che questa sistemazione non sia conforme a quella prevista dalla descrizione tecnica, secondo cui avrebbe dovuto essere realizzata una "reichhaltig gestaltete Gartenanlage mit Fusswegen (Verbundsteine), Pflanzentrögen, Bäumen und Ziersträuchern. Ausführung in mediterranem Flair gemäss Umgebungsplan unter weitgehender Integration des vorhandenen, einmaligen Baumbestandes (Palmen, Zypressen etc.)" (cfr. rogito doc. B inserto A p. 7; cfr. la libera traduzione a p. 13 della perizia giudiziaria di cui al doc. R: "giardino riccamente realizzato con viali pedonali (lastricato di cemento), vasi, alberi e arbusti ornamentali. Realizzazione in stile mediterraneo secondo piano degli esterni con integrazione del patrimonio arboreo esistente un tempo (palme, cipressi, ecc.)"): il giardino non è in effetti stato riccamente realizzato, non vi è traccia di viali pedonali lastricati di cemento e non risultano arbusti o piante ornamentali (tranne forse le palme) tali da concretizzare una realizzazione in "stile mediterraneo"; e nemmeno vi è stata un'ampia integrazione del particolare e pregiato patrimonio arboreo preesistente (ad esempio la posa di cipressi) che caratterizzava il parco dell'ex _____ (descritto a p. 8 e 14 della perizia doc. R), superficie su cui era ora stato edificato il "_____".

E. 8.3

Le obiezioni sollevate a questo proposito dalla convenuta non sono minimamente atte ad inficiare questo accertamento.

E. 8.3.1

Il fatto che nei contratti di compravendita (cfr. rogito doc. B p. 10) le parti abbiano pattuito la realizzazione di quanto previsto nella descrizione tecnica, aggiungendo espressamente che la stessa "costituisce parte integrante del presente contratto", esclude senza tema di smentita che le caratteristiche e le modalità di realizzazione del giardino in essa contenute potessero costituire una semplice vanteria pubblicitaria giuridicamente non vincolante. In tali circostanze poco importa se quattro acquirenti delle quote PPP, sentiti in sede testimoniale (testi _____, _____, _____ e _____, quest'ultima sentita nell'inc. OA.2008.40 rich. II°), possano invece aver dichiarato che quanto era stato

realizzato corrispondeva alle loro aspettative soggettive o che erano soddisfatti del giardino così realizzato: ciò non toglie in effetti che in base al chiaro tenore contrattuale il giardino avrebbe dovuto essere allestito in altro modo, come preteso dai 19 attori (così pure l'esito della discussione nella trattanda n.

E. 8.3.2

Il fatto che in una clausola della descrizione tecnica (definita "Vorbehalte") la convenuta si fosse riservata il diritto di derogare per motivi tecnici o architettonici a quanto ivi indicato sempre che le modifiche apportate non comportassero un peggioramento tecnico o qualitativo ("Die Bauherrschaft hat das Recht, im Zuge der Bauwerk-Erstellung Änderungen gegenüber dem Konstruktions- bzw. Baubeschieb, sowie Änderungen der Pläne aus technischen oder architektonischen Gründen vorzunehmen. Durch solche Änderungen darf das Bauwerk indessen in technischer oder qualitativer Hinsicht keine Verschlechterung erfahren"), non migliora la sua posizione, anche perché in concreto essa non ha preteso né tanto meno dimostrato l'esistenza di eventuali ragioni tecniche o architettoniche tali da imporre una modifica del giardino e in ogni caso siccome la modifica in termini "minimalistici" da lei apportata costituiva un peggioramento, se non già da un punto di vista tecnico, quanto meno da quello qualitativo (cfr. pure perizia doc. R p. 14 segg.). E in ogni caso il fatto che il Comune di _____ avesse realizzato una passeggiata pedonale a lago innanzi al giardino non legittimava la convenuta a derogare completamente dalla modalità di realizzazione prevista nella descrizione tecnica.

E. 8.3.3

Contrariamente a quanto preteso dalla convenuta, nemmeno risulta che nel corso del 2001 essa avesse inviato agli acquirenti il previsto piano di sistemazione esterna ("Umgebungsplan", da lei ora individuato - dopo per altro che in risposta, a p. 17, essa aveva contraddittoriamente negato che un tale piano fosse stato mai realizzato - nel doc. 5), a suo dire corrispondente a quanto poi effettivamente realizzato, senza che nessuno avesse allora avuto da obiettare. Nell'informativa sullo stato dei lavori a fine luglio 2001 (doc. 4), a cui erano stati allegati i piani relativi ai livelli da +0 a -4 (prodotti sub doc. 5), la convenuta si era in effetti limitata a rammentare agli acquirenti che la pianificazione della superficie esterna in vista delle relative piantagioni sarebbe avvenuta dopo le ferie estive aggiungendo che la stessa sarebbe avvenuta perlopiù facendo capo alle preesistenti 200 palme con l'aggiunta di diversi arbusti decorativi, e precisando poi che al momento doveva però ancora essere deciso il materiale con cui si sarebbero dovuto pavimentare le superfici calpestabili esterne, scelta questa che sarebbe stata presa in seguito ed avrebbe fatto oggetto di un'ulteriore nota informativa, mai fornita. La questione dell'arredo delle superfici esterne non era pertanto risolta con il doc. 4, i cui allegati - come risulta a p. 4 e 6 di quello scritto - si riferivano invece al nuovo lift per il garage (al livello +0), ai nuovi garages (al livello -2), alla posa di nuove palme nella zona della piscina con un nuovo locale fitness (al livello -3) ed alla realizzazione di un nuovo locale wellness (al livello -4). In tali circostanze è escluso che gli acquirenti potessero in buona fede ritenere che i piani consegnati a quel momento (doc. 5) avessero per oggetto anche il giardino e soprattutto che in assenza di una loro obiezione, per altro nemmeno richiesta, lo stesso potesse essere eseguito diversamente da come concordato nei contratti.

E. 8.3.4

Del tutto prive di rilevanza sono le ulteriori circostanze evidenziate dalla convenuta, e meglio il fatto che il giardino realizzato era più che soddisfacente (“magnifico”), era conforme allo “standing” dello stabile rispettivamente al prezzo pagato dagli acquirenti (che tra l’altro corrispondeva ai costi da lei assunti) e comportava spese di gestione ridotte, tanto più che diversi proprietari avevano nel frattempo rivenduto le loro quote PPP ricavando importantissimi utili. Per contratto, la convenuta era in effetti tenuta a realizzare il giardino così com’era stato illustrato nella descrizione tecnica e non lo ha fatto, per cui poco importa sapere se la sua realizzazione secondo altre modalità avrebbe ragionevolmente potuto essere accettata dagli acquirenti.

E. 9

Ammessa così - a ragione - la difettosità del giardino, il Pretore ha in seguito provveduto ad esaminare se giusta l’art. 367 CO il difetto in questione era stato notificato tempestivamente ed eventualmente da chi: al proposito egli ha dapprima rilevato che con scritto 6 aprile 2003 indirizzato all’amministratore del condominio (allegato B al doc. A) la condomina AP 3 aveva dichiarato di non accettare la situazione; ha quindi evidenziato che in occasione dell’assemblea generale dei condomini del 19 aprile 2003, a cui aveva partecipato anche il rappresentante della convenuta dr. O _____, questi, dopo aver preso conoscenza di quella lettera, aveva comunicato che non avrebbe ovviato al problema (doc. A); e, preso atto che non risultava che altri condomini si fossero lamentati presso la convenuta a quell’assemblea o nei giorni successivi ma solo a distanza di oltre un anno, ha ritenuto che solo costei aveva notificato il difetto tempestivamente e poteva dunque prevalersi della garanzia per difetti ex art. 368 CO. In questa sede tutti i 19 condomini intervenuti in causa quali attori ritengono di aver notificato tempestivamente il difetto: essi ritengono che la notifica era avvenuta con la deliberazione da loro presa in occasione dell’assemblea generale dei condomini del 16 ottobre 2004 (doc. X), in via subordinata, per il tramite del comitato dei condomini, con lo scritto 31 maggio 2004 (doc. C), e in via ancor più subordinata già in occasione dell’assemblea generale dei condomini del 19 aprile 2003 - quando per altro i lavori non erano ancora stati terminati - a seguito del loro implicito accordo alle contestazioni sollevate dagli altri condomini ed in particolare da AP 3 e da _____. Da parte sua la convenuta ritiene invece che la notifica del difetto da parte di AP 3 e degli altri 18 attori era tardiva: a suo parere, il giardino era in effetti già stato consegnato a Pasqua 2002 (ossia a fine marzo 2002), per cui la notifica del difetto, avvenuta al più presto nell’aprile 2003, era intempestiva, tanto più che lo scritto 6 aprile 2003 di AP 3 nemmeno poteva essere considerato una valida notifica del difetto.

E. 9.1

Secondo 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 segnalarne all’appaltatore i difetti. 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, salvo che si tratti di difetti irricognoscibili 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 (DTF 64 II 257 segg.; 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). L’onere della prova della tempestiva notifica dei difetti spetta al committente (DTF 107 II 176, 118

II 147; ZR 1975 p. 231; Gauch , op. cit., n. 2164 segg.; Zindel/Pulver , Basler Kommentar, 4^a ed., n. 32 ad art. 367 CO), committente che deve inoltre dimostrare quando il difetto gli è divenuto riconoscibile, come e a chi ne ha comunicato l'esistenza, ritenuto che se è assodata proceduralmente l'intempestività il giudice non può ignorare simile circostanza, e questo nemmeno nel caso che l'appaltatore stesso non alleggi tale fatto (Gauch , op. cit., n. 2174; Cocchi/Trezzini , CPC-TI, m. 46 ad art. 183; Rep . 1991 p. 375, 1993 p. 200; II CCA 7 dicembre 2012 inc. n. 12.2011.15). L'obbligo di verifica e di notifica ai sensi dell'art. 367 cpv. 1 CO inizia solamente dopo la consegna dell'opera (Gauch , op. cit., n. 2109 seg.; Zindel/Pulver, op. cit., n. 5 ad art. 367 CO; II CCA 15 maggio 2009 inc. n. 10.1999.29, 27 luglio 2009 inc. n. 12.2008.107), ciò che presuppone il termine dei lavori (DTF 118 II 142 consid. 4; Gauch , op. cit., n. 101; Zindel/Pulver, op. cit., n. 3 ad art. 367 CO; II CCA 7 maggio 2010 inc. n. 12.2008.234), a meno che le parti abbiano convenuto una consegna a tappe (II CCA 28 novembre 2007 inc. n. 12.2006.186). La consegna consiste nella rimessa da parte dell'appaltatore al committente di un'opera finita e realizzata conformemente al contratto in ogni sua parte; poco importa che l'opera sia o meno difettosa (DTF 129 III 738 consid. 7.2; II CCA 20 settembre 2013 inc. n. 12.2012.97). La consegna avviene tramite comunicazione espressa o tacita al committente secondo cui l'opera è ultimata (Gauch , op. cit., n. 92 seg.; TF 4 febbraio 2004 4C.301/2003 consid. 4.1; II CCA 4 ottobre 2013 inc. n. 12.2012.157). Quanto al termine entro il quale il committente è tenuto a notificare i difetti, lo stesso va determinato tenendo conto delle specifiche circostanze che caratterizzano il singolo caso, ritenuto che, nella maggior parte delle situazioni, un termine da 7 a 10 giorni dovrebbe essere adeguato (Zindel/Pulver , op. cit., n. 20 ad art. 367 CO e n. 16 ad art. 370 CO). Il termine è però più breve se v'è il rischio che l'attesa aggravi ulteriormente il danno (DTF 118 II 142 consid. 3b) o nel caso di difetti manifesti, evidenti già in corso d'opera o al termine dei lavori. Negli altri casi la valutazione circa l'adeguatezza del tempo di reazione può avvenire in modo più ampio, anche per evitare di pregiudicare eccessivamente la posizione del committente (Gauch , op. cit., n. 2175; Zindel/Pulver , op. cit., n. 16 ad art. 370 CO).

E. 9.2

Nel caso di specie è incontestabile che la notifica del difetto al giardino sia stata tempestiva. L'istruttoria di causa ha in effetti permesso di accertare che a fine novembre 2004 tutti i lavori previsti contrattualmente, tra i quali andavano annoverati anche quelli relativi allo stabile denominato " _____ " (come previsto a p. 10 del doc. B), non erano ancora stati ultimati (cfr. doc. AM inc. OA.2008.40 rich. II°, doc. AO inc. OA.2008.40 rich. II° e doc. AP inc. OA.2008.40 rich. II°) e che gli stessi sono poi stati portati a termine solo nell'aprile 2005 (cfr. doc. T p. 7 inc. OA.2008.40 rich. II°; lo stabile in questione è in effetti stato dichiarato abitabile solo a fine di quel mese [cfr. doc. E e doc. F trattanda 3 dell'assemblea generale dei condomini della " _____ "]), come i condomini hanno poi saputo solo verso la fine del mese successivo (cfr. doc. E e F): ciò faceva sì che a quel momento il termine di notifica degli eventuali difetti, che - come detto - per la sua decorrenza presupponeva la fine di tutti i lavori previsti dal contratto, nemmeno aveva ancora iniziato a decorrere. In tali circostanze, la notifica dei difetti da parte dei 19 attori, avvenuta almeno in occasione dell'assemblea generale dei condomini del 16 ottobre 2004 (doc. X, in cui costoro, alle trattande n. 5.3 e 8.2, avevano deliberato l'autorizzazione a stare in lite per i lavori al giardino rispettivamente avevano ribadito l'incompletezza dello stesso), a cui aveva partecipato anche il dr. O _____, rappresentante della promotrice e venditrice convenuta (cfr. doc. A, M e X; doc. S inc. OA.2008.40 rich. II°) che allora ne

aveva così preso conoscenza, è tempestiva; tanto più che il comitato dei condomini, che era stato autorizzato ad agire in rappresentanza di ciascun condomino (cfr. doc. X, trattanda n. 3 e relativo allegato “Kompetenzen des Ausschusses”, in particolare il pt. 5), in data 11 novembre 2004 (doc. AI inc. OA.2008.40 rich. II°) aveva confermato alla convenuta di non accettare il difetto del giardino, ribadendo poi la sua presa di posizione con un ulteriore scritto datato 13 dicembre 2004 (doc. AP inc. OA.2008.40 rich. II°), seguito, il 24 maggio 2005, da una formale rivendicazione da parte dell’avvocato dei condomini (doc. E). Poco importa invece se il giardino fosse già stato terminato in precedenza (fors’anche a Pasqua 2002, come asserito dalla teste _____ nell’inc. OA.2008.40 rich. II°) e se nel frattempo le parti avessero già avuto modo di discutere sull’eventuale sua difettosità (pretesa dai 19 attori e contestata dalla convenuta), non risultando che per il giardino esse avessero pattuito un termine di consegna anticipato rispetto agli altri lavori (cfr. anzi doc. B p. 10 seg.).

E. 10

Il Pretore, fondandosi sulle risultanze peritali, che a suo giudizio la convenuta non aveva ritenuto di contestare con le conclusioni, ha infine ritenuto che il minor valore dell’opera ai sensi dell’art. 368 cpv. 2 CO per la difettosità del giardino poteva essere quantificato in fr. 500'000.-, somma che doveva poi essere attribuita in considerazione dei millesimi di proprietà della parte che aveva notificato tempestivamente il difetto. In questa sede la convenuta rimprovera al Pretore di aver fatto propria l’interpretazione della clausola contrattuale (e la conseguente modalità di completazione del giardino) proposta dal perito giudiziario e obietta che l’importo indicato da quest’ultimo era “costituito, massicciamente, da mobilio, fontane, strutture illuminanti, camminamenti, muretti di sostegno e altre strutture edili che non hanno nulla a che vedere con la fornitura e la messa a dimora di piante” (risposta e appello incidentale p. 10), aggiungendo poi che la posizione “mobilio, fontana ed illuminazione” era stata computata due volte (risposta e appello incidentale p. 32). La censura dev’essere disattesa. Essa è da una parte irricevibile in ordine, per il fatto che la convenuta, venendo meno al suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), non ha censurato l’assunto pretorile secondo cui in sede conclusionale essa non aveva mai contestato gli accertamenti peritali, e per il fatto che le obiezioni da lei ora formulate sono nuove e con ciò irricevibili (art. 317 cpv. 1 CPC). Dall’altra sarebbe stata infondata anche nel merito, non essendovi alcun valido motivo per far astrazione da quanto stabilito dal perito giudiziario, le cui capacità e le cui conclusioni non possono essere messe in discussione da mere critiche soggettive della convenuta (Cocchi/Trezzini, op. cit., m. 3 ad art. 253), in concreto oltretutto fondate solo sulle risultanze di una perizia di parte, quella dell’arch. _____ (doc. 3), neppure pertinente (in quanto a quel tecnico nemmeno era stato chiesto di esprimersi sulla clausola contrattuale litigiosa, ma solo sulla conformità del giardino realizzato con la qualità dello stabile e con il suo stile architettonico): il perito giudiziario ha in effetti spiegato in modo chiaro e convincente (ciò che di per sé legittima il giudice a far affidamento alle sue conclusioni, cfr. Cocchi/Trezzini, op. cit., m. 3, 9 e 11 ad art. 253), confermando per altro sostanzialmente le conclusioni della precedente perizia giudiziaria di cui al doc. R, le ragioni che lo avevano indotto a ritenere non adempiuta la clausola contrattuale ed a proporre gli interventi di completazione che a suo dire erano necessari per riportare il giardino ad uno standard confacente al tipo di residenza e per renderlo il più possibile conforme alla descrizione tecnica (perizia giudiziaria p. 12), rispettivamente a quantificare il suo minor valore in fr. 500'000.- (perizia giudiziaria p. 13); e neppure risulta che la posizione “mobilio, fontana ed illuminazione”, che comportava una

spesa di fr. 70'000.-, fosse da lui stata computata due volte, una volta nella perizia giudiziaria e un'altra nella perizia di parte dell'arch. _____ (doc. P, ritenuta incompleta e da lui poi completata), ove in effetti quella posizione non era stata esposta ed era stata prevista una semplice recinzione per un importo di fr. 12'000.-.

E. 11

La convenuta censura infine il fatto che il Pretore, con decreto 8 giugno 2011, a suo dire già nullo per l'assenza dell'indicazione dei rimedi giuridici, avesse concesso alla parte attrice, violando nel contempo anche il diritto al contraddittorio, di riformulare le sue richieste di causa ed in particolare di introdurre la domanda subordinata, poi in parte accolta con il querelato giudizio. A torto. In questa sede, venendo meno al suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), la convenuta non ha in effetti spiegato per quali motivi il giudizio con cui il Pretore aveva ammesso la riformulazione delle domande di giudizio di parte attrice fosse errato e dovesse con ciò essere riformato: essa non si è in effetti confrontata con l'argomentazione esposta dal giudice di prime cure a sostegno della sua decisione (e meglio il fatto che quella domanda non costituiva una mutazione dell'azione [come stabilito dall'art. 75 CPC/TI] e, se anche lo fosse stato, le condizioni per ammettere una mutazione erano comunque adempiute, in quanto la stessa poggiava sullo stesso complesso di fatti ex art. 74 lett. a CPC/TI e nulla impediva o avrebbe impedito alla convenuta di opporre in compensazione eventuali pretese) e si è invece limitata a ribadire quanto da lei addotto in sede di osservazioni alla domanda processuale - dal che, pure, l'infondatezza della censura di violazione del contraddittorio - e in sede conclusionale (ossia il fatto che tutti i 20 attori fossero originariamente debitori solidali e l'impossibilità di far valere eventuali pretese compensatorie contro i 19 attori). Fosse per ipotesi anche stata ricevibile da questo punto di vista, la censura sarebbe stata in ogni caso destinata all'insuccesso, essendo evidente che, quand'anche non si volesse ammettere che l'azione era immutata giusta l'art. 75 CPC/TI, la sua mutazione sarebbe stata ammissibile in quanto - come già rilevato dal Pretore - la domanda si fondava sui medesimi fatti ai sensi dell'art. 74 lett. a CPC/TI, ritenuto per altro che non risulta che i 20 attori avessero inizialmente dichiarato di intervenire come debitori solidali e che nulla avrebbe allora impedito alla convenuta di opporre in compensazione ai 19 comproprietari eventuali sue controprese (non meglio precisate) nell'ambito di una domanda di restituzione in intero giusta l'art. 138 CPC/TI. Del tutto infondata è invece l'altra tesi della convenuta secondo cui il decreto 8 giugno 2011 doveva in ogni caso essere considerato nullo per il fatto che nello stesso non erano stati indicati i rimedi giuridici: in effetti, a parte il fatto che in una procedura - come quella in esame - retta in prima istanza dal codice di procedura cantonale (cfr. consid. 6) nemmeno vi era l'obbligo di indicare i rimedi giuridici (Cocchi/Trezzini, op. cit., m. 22 ad art. 285), si osserva che anche in base al nuovo diritto federale, che pure prescrive espressamente l'indicazione dei mezzi d'impugnazione, l'assenza di quell'indicazione non avrebbe avuto come conseguenza la nullità della decisione resa in tal modo (Stahelin in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Kommentar, 2^a ed., n. 28 ad art. 238), sicché quell'omissione sarebbe stata in ogni caso priva di rilevanza (II CCA 28 ottobre 2011 inc. n. 12.2011.115). Per completezza di motivazione, si aggiunga che l'eventuale erroneità del decreto 8 giugno 2011 e la sua conseguente riforma nel senso della reiezione della richiesta di riformulazione delle domande di causa o il suo conseguente annullamento non avrebbe migliorato la posizione della convenuta, continuando in tal caso a valere la domanda inoltrata inizialmente (tranne per quanto riguardava l'aumento da fr. 100'000.- a fr. 500'000.- della pretesa, ritenuto pacificamente ammissibile dalla convenuta a p. 3, 6 e 7

delle sue osservazioni alla domanda processuale): in effetti, stante che alla Comunione dei comproprietari non poteva essere riconosciuta la legittimazione attiva, la petizione sarebbe comunque stata accolta nei confronti degli altri 19 attori, e ciò ovviamente sempre in ragione dell'importo corrispondente ai millesimi di loro spettanza (da destinare al fondo di rinnovamento della PPP). In tal senso ci si potrebbe persino chiedere se la convenuta disponesse del necessario interesse degno di protezione (il cosiddetto gravamen), condizione imprescindibile per far valere in appello una censura (cfr. sul tema ZPO-Rechtsmittel- Kunz, n. 46 segg. ed in particolare n. 48 e 51 seg. vor art. 308 segg. CPC; II CCA 25 novembre 2013 inc. n. 12.2011.199, 14 aprile 2014 inc. n. 12.2012.143).

E. 12

Ne discende che la sentenza pretorile deve essere riformata nel senso dell'accoglimento della petizione presentata dai 19 attori agenti a titolo individuale, ciò che implica l'accoglimento dell'appello di 18 dei 19 attori intervenuti (tranne AP 3, la quale era già vincente in prima sede e non era con ciò legittimata ad appellare la sentenza) e la reiezione dell'appello incidentale della convenuta, ritenuto che gli oneri processuali e le ripetibili della procedura di primo e secondo grado, questi ultimi calcolati sulla base di un valore litigioso di fr. 188'500.- (fr. 174'500.- per l'appello principale e fr. 14'000.- per l'appello incidentale), seguono la rispettiva soccombenza delle parti (art. 148 CPC/TI e 106 CPC). Per l'assegnazione delle spese processuali e delle ripetibili della procedura d'appello incidentale si è pure tenuto conto del fatto che 18 dei 19 attori agenti a titolo individuale (tutti tranne AP 3), che si erano opposti al rimedio presentando una risposta all'impugnativa della controparte, non erano in realtà parte in causa, dato che la pretesa allora litigiosa era solo quella dell'attrice AP 3. Per i quali motivi, richiamati gli art. 106 CPC e la LTG decide: I. L'appello 14 agosto 2012 è accolto in quanto proposto da AP 1 AP 2 AP 4 AP 5 AP 6 AP 7 AP 8 AP 9 AP 10 AP 11 AP 12 AP 13 AP 14 AP 15 AP 16 AP 17 AP 18 e AP 19 ed è irricevibile in quanto proposto da AP 3. Di conseguenza la sentenza 24 luglio 2012 della Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna è così riformata: 1. (invariato) 2. La petizione, nella misura in cui è stata promossa dai condomini a titolo personale, è accolta. Di conseguenza AO 1, _____, è tenuta a versare: a AP 1 fr. 6'500.-, a AP 2 fr. 6'500.-, a AP 3 fr. 14'000.-, a AP 4 fr. 13'000.-, a AP 5 fr. 11'500.-, a AP 6 fr. 16'000.-, a AP 7 fr. 17'000.-, a AP 8 fr. 6'000.-, a AP 9 fr. 6'000.-, a AP 10 fr. 14'500.-, a AP 11 fr. 12'000.-, a AP 12 fr. 15'000.-, a AP 13 fr. 8'250.-, a AP 14 fr. 8'250.-, a AP 15 fr. 6'750.-, a AP 16 fr. 6'750.-, a AP 17 fr. 9'500.-, a AP 18 fr. 5'500.- e a AP 19 fr. 5'500.- oltre interessi al 5% dall'8 settembre 2006. 3. La tassa di giustizia di fr. 13'000.-, da anticipare dalla Comunione dei comproprietari del _____, è posta a carico di quest'ultima in ragione di fr. 4'000.- e

per la rimanenza di fr. 9'000.- è posta a carico di AO 1. 4. Le spese di fr. 12'287.95 (di cui fr. 11'187.90 per la perizia), già anticipate dalle parti, sono poste a carico di AO 1. 5. (invariato) 6. AO 1 è tenuta a rifondere a AP 1, AP 2, AP 3, AP 4, AP 5, AP 6, AP 7, AP 8, AP 9, AP 10, AP 11, AP 12, AP 13, AP 14, AP 15, AP 16, AP 17, AP 18 e AP 19 complessivi fr. 17'200.- a titolo di ripetibili. II. Gli oneri processuali della procedura di appello di fr. 4'000.- sono a carico dell'appellata, che rifonderà agli appellanti AO 2, AO 3, AO 5, AO 6, AO 7, AO 8, AO 9, AO 10, AO 11, AO 12, AO 13, AO 14, AO 15, AO 16, AO 17, AO 18, AO 20 e AO 21 complessivi fr. 6'000.- per ripetibili. III. L'appello incidentale 10 ottobre 2012 di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. IV. Gli oneri processuali della procedura di appello incidentale di fr. 1'000.- sono a carico dell'appellante in via incidentale, che rifonderà all'appellata in via incidentale AO 4 fr. 1'200.- per ripetibili. V. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente Il vicecancelliere Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario con un valore litigioso superiore a fr. 30'000.- è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 74 cpv. 1 e 100 cpv. 1 LTF).

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