

TI_GERICHTE 12.2012.36 vom 30. September 2013

TI Tribunale d'appello, 2013-09-30, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2012.36

FR: TI_GERICHTE 12.2012.36 du 30 septembre 2013

IT: TI_GERICHTE 12.2012.36 del 30 settembre 2013

Regeste

Compravendita - garanzia per difetti - notifica dei difetti

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 30.09.2013 12.2012.36

Compravendita - garanzia per difetti - notifica dei difetti

Incarto n. 12.2012.36 Lugano 30 settembre 2013 /mc In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Bozzini e Fiscalini vicecancelliere: Bettelini sedente per statuire nella causa - inc. n. OA.2004.128 della Pretura della giurisdizione di Locarno-Città - promossa con petizione 25 ottobre 2003 (recte : 2004) da AO 1 AO 2 AO 3 AO 4 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 19 AO 20 AO 21 AO 22 AO 23 AO 24 AO 25 AO 26 AO 27 AO 28 AO 29 AO 30 AO 31 AO 32 AO 33 AO 34 AO 35 AO 36 AO 37 AO 38 tutti rappr. dall' avv. dott. RA 2 contro AP 1 ora entrambi rappr. dall' RA 1 chiedente la condanna dei convenuti in solido al pagamento all'attrice AO 1 di fr. 24'889.05 oltre interessi al 5% dal 30 maggio 2000 e agli altri 37 attori - comproprietari per piani degli edifici Blocco A e B di quel medesimo condominio - di complessivi fr. 137'808.- oltre interessi al 5% pure dal 30 maggio 2000, somme poi modificate in sede conclusionale a fr. 19'968.60 (in subordine a fr. 115'348.60) rispettivamente a fr. 425'139.43 (in subordine a fr. 329'759.45); domande avversate dai convenuti che - oltre ad aver denunciato la lite a Z_____ (rappr. dall' avv. _____, _____), che non è intervenuta in lite - hanno postulato la reiezione della petizione, e che il Pretore con sentenza 17 gennaio 2012 ha parzialmente accolto, condannando il solo convenuto AP 1 a pagare complessivi fr. 8'334.75 agli attori comproprietari per piani dell'edificio Blocco A (proporzionalmente ai loro millesimi), complessivi fr. 16'366.25 agli attori comproprietari per piani degli edifici Blocco A e B (proporzionalmente ai loro millesimi), fr. 13'307.40 a ciascun attore comproprietario per piani degli edifici Blocco A e B aventi una delle 12 terrazze laterali, fr. 10'902.50 a ciascun attore comproprietario per piani degli edifici Blocco A e B aventi una delle 6 terrazze centrali, fr. 2'639.30 a ciascun attore comproprietario per piani degli edifici Blocco A e B aventi una delle 12 terrazze-balcone e complessivi fr. 1'648.- agli attori comproprietari per piani degli edifici Blocco A e B (proporzionalmente ai loro millesimi), il tutto oltre interessi al 5% dal 25 ottobre 2004, ritenuto che le spese di fr. 37'697.65 e la tassa di giudizio di fr. 9'800.- sono state caricate per 2/3 alle parti attrici in solido e per 1/3 alle parti convenute in solido, alle quali le attrici sono altresì state obbligate a rifondere, sempre in solido, complessivi fr. 10'400.- a titolo di ripetibili ridotte; appellante il convenuto AP 1 con atto di appello 17 febbraio 2012, con cui chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di respingere integralmente la petizione, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi;

mentre gli attori con osservazioni 16 aprile 2012 postulano la reiezione del gravame pure con protesta di spese e ripetibili; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti ritenuto in fatto e in diritto: 1. Nell'estate 1998 AP 1, che era al beneficio di un diritto di compera sui fondi part. n. _____ e _____ RFD di _____, ha incaricato la società _____, impresa generale di cui era l'amministratore unico, di progettare ed edificare due edifici su quei fondi, poi riuniti nella nuova particella n. _____. A far tempo dal marzo 1999, dopo che quest'ultima particella era stata costituita in proprietà per piani, egli ha provveduto all'esercizio del diritto di compera e alla vendita delle quote di comproprietà del condominio (denominato _____), ritenuto che i 24 appartamenti corrispondenti a quelle quote di comproprietà (12 costituenti il Blocco A e 12 costituenti il Blocco B), una volta terminati, sono poi stati consegnati agli acquirenti a partire da metà aprile 2000. Ben presto tra le parti sono sorte delle discussioni in merito all'esistenza di alcuni difetti e alla loro eliminazione. 2. Con petizione 25 ottobre 2004, avversata dalle rispettive controparti, la AO 1 e i 37 condomini citati in epigrafe - dei 38 totali, tranne cioè M _____ - hanno convenuto in giudizio innanzi alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Città AP 1 e _____ (ora _____) al fine di ottenerne la condanna in solido al pagamento alla prima di fr. 24'889.05 oltre interessi al 5% dal 30 maggio 2000 e agli altri 37 di complessivi fr. 137'808.- oltre interessi al 5%, pure dal 30 maggio 2000. Mentre la AO 1 ha preteso il risarcimento delle spese relative alla procedura di prova a futura memoria svolta tra il 2002 e il 2003 (tassa di giustizia di fr. 150.-, onorario del perito di fr. 6'362.40, nota d'onorario e spese del proprio patrocinatore di fr. 6'456.- e di fr. 4'790.-, costi per la ricerca dei difetti di fr. 1'887.75 e di fr. 242.90) e di un importo prudenziale per gli inconvenienti causati ai proprietari degli attici (fr. 5'000.-); i 37 comproprietari hanno chiesto la rifusione del minor valore delle parti comuni asseritamente risultate difettose e meglio le spese per la riparazione dell'atrio d'entrata del Blocco A (fr. 5'000.-), per la completazione della sistemazione esterna (fr. 5'000.-), per la posa delle copertine inox mancanti sul tetto (fr. 5'000.-), per la sostituzione delle porte dell'entrata principale (fr. 5'000.-), per la realizzazione di un nuovo pozzo perdente (fr. 10'000.-), per la riparazione delle guarnizioni delle rolladen (fr. 3'000.-), per l'eliminazione delle macchie riscontrate sui plafoni di quattro terrazze (fr. 1'000.-) e soprattutto per l'eliminazione del difetto ai tetti piani causato dall'uso di materiale d'impermeabilizzazione inadatto (fr. 110'000.-), fermo restando che tutti questi ultimi importi (di complessivi fr. 144'000.-) sono poi stati ridotti in virtù del fatto che il condomino M _____, detentore di una quota di 43/1000, non aveva ritenuto di partecipare alla causa. 3. Respinte ai sensi dei considerandi, con sentenza incidentale 17 aprile 2008 cresciuta in giudicato, le eccezioni di carenza di legittimazione attiva e di carenza di legittimazione passiva di _____ (ora _____) sollevate dai convenuti, ed esperita l'istruttoria di merito, nell'ambito della quale - per quanto qui interessa - sono in particolare stati sentiti i testi A _____ e Ma _____ ed è stata assunta una perizia giudiziaria nonché la sua delucidazione, le parti, con i loro allegati conclusivi, datati 13 rispettivamente 17 ottobre 2011, si sono in sostanza riconfermate nelle loro precedenti allegazioni. Le parti attrici hanno tuttavia adeguato le loro richieste nel senso della condanna dei convenuti in solido al pagamento alla AO 1 di fr. 19'968.60 (in subordine fr. 115'348.60) oltre interessi e ai 37 comproprietari di fr. 425'139.43 (in subordine fr. 329'759.45) oltre interessi: la prima ha rinunciato a far valere l'importo per gli inconvenienti causati ai proprietari degli attici (fr. 5'000.-), salvo poi aggiungere alla somma totale una percentuale dello 0.4% siccome l'IVA era passata da inizio 2011 dal 7.6% all'8%; gli altri hanno meglio precisato le loro

richieste, auspicando l'attribuzione di fr. 8'334.75 per la riparazione dell'atrio d'entrata del Blocco A, di fr. 19'700.- per la posa delle copertine inox mancanti sul tetto, di fr. 19'942.- per la sostituzione delle porte dell'entrata principale, di fr. 16'366.25 per la realizzazione di un nuovo pozzo perdente, di fr. 3'000.- per la riparazione delle guarnizioni delle rolladen, di fr. 256'775.40 per l'eliminazione delle infiltrazioni da tutte le terrazze, di fr. 1'648.- e di fr. 17'437.- per i difetti al tetto-terrazza e di fr. 95'000.- per la sostituzione delle piastrelle, ritenuto che questi importi (per un totale di fr. 438'203.40) sono stati ridotti in considerazione della mancata partecipazione alla causa del condomino M_____ e poi aumentati della percentuale dello 0.4%; con le domande subordinate si è tenuto invece conto dell'ipotesi che la pretesa per la sostituzione delle piastrelle era di spettanza, anziché dei condomini, della loro AO 1. 4. Il Pretore, con la sentenza 17 gennaio 2012 qui impugnata, ha parzialmente accolto la petizione (dispositivo n. 1), condannando il solo convenuto AP 1 a pagare (dispositivo n. 1§): complessivi fr. 8'334.75 agli attori comproprietari per piani dell'edificio Blocco A (proporzionalmente ai loro millesimi, dispositivo n. 1§a), complessivi fr. 16'366.25 agli attori comproprietari per piani degli edifici Blocco A e B (proporzionalmente ai loro millesimi, dispositivo n. 1§b), fr. 13'307.40 a ciascun attore comproprietario per piani degli edifici Blocco A e B aventi una delle 12 terrazze laterali, fr. 10'902.50 a ciascun attore comproprietario per piani degli edifici Blocco A e B aventi una delle 6 terrazze centrali, fr. 2'639.30 a ciascun attore comproprietario per piani degli edifici Blocco A e B aventi una delle 12 terrazze-balcone (dispositivo n. 1§c) e complessivi fr. 1'648.- agli attori comproprietari per piani degli edifici Blocco A e B (proporzionalmente ai loro millesimi, dispositivo n. 1§d), il tutto oltre interessi al 5% dal 25 ottobre 2004 (dispositivo n. 1§§); le spese di fr. 37'697.65 e la tassa di giudizio di fr. 9'800.- sono state caricate per 2/3 alle parti attrici in solido e per 1/3 alle parti convenute in solido, alle quali le attrici sono altresì state obbligate a rifondere, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 10'400.- complessivi a titolo di ripetibili ridotte (dispositivo n. 2). Il giudice di prime cure ha in sostanza ammesso unicamente le pretese dei comproprietari, fondate sui rispettivi contratti di compravendita, volte alla riparazione dell'atrio d'entrata del Blocco A (per fr. 8'334.75), alla realizzazione di un nuovo pozzo perdente (per fr. 16'366.25), all'eliminazione delle infiltrazioni dalle terrazze (per complessivi fr. 256'775.40) ed al risanamento del betoncino di sottofondo del tetto-terrazza (per fr. 1'648.-). Tutte le altre domande, comprese quelle formulate dalla AO 1, sono per contro state disattese. 5. Con l'appello 17 febbraio 2012, che qui ci occupa, il convenuto AP 1 chiede di riformare il querelato giudizio nel senso di respingere integralmente la petizione, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi. Egli nega di essere debitore dei fr. 283'124.40 posti a suo carico dal Pretore. Delle osservazioni 16 aprile 2012 con cui gli attori postulano la reiezione del gravame pure con protesta di spese e ripetibili, senza in particolare aver censurato il mancato riconoscimento delle rimanenti pretese da loro azionate a suo tempo, si dirà, se e per quanto necessario, nei prossimi considerandi. 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). 7. Nel caso di specie è oramai pacifico che tra il convenuto AP 1 e i 37 attori sia venuto in essere un contratto di compravendita immobiliare. Di seguito si espongono i

principi che regolano la garanzia per difetti dell'oggetto compravenduto. L'art. 197 CO stabilisce che il venditore risponde verso il compratore tanto delle qualità promesse quanto dei difetti che, materialmente o giuridicamente, tolgono o diminuiscono notevolmente il valore della cosa o l'attitudine all'uso cui essa è destinata (cpv. 1), e questo indipendentemente dalla circostanza che tali manchevolezze gli siano note (cpv. 2). Se è dato uno di questi casi, il compratore - se il difetto non gli è noto al momento della vendita (art. 200 cpv. 1 CO) rispettivamente, qualora lo stesso sia stato riconoscibile, se il venditore gliene ha nondimeno escluso la sussistenza (art. 200 cpv. 2 CO) - può tra l'altro chiedere il risarcimento per il minor valore della cosa (art. 205 CO). Ulteriore premessa per l'esercizio dell'azione di garanzia è la tempestiva notifica del difetto ai sensi dell'art. 201 CO, a meno che il venditore abbia intenzionalmente ingannato il compratore (art. 203 CO). In tema di notifica, la legge impone al compratore di esaminare lo stato della cosa compravenduta tosto che l'ordinario andamento degli affari lo consenta e, se vi scopre difetti di cui il venditore sia responsabile, di dargliene subito notizia (art. 201 cpv. 1 CO), ritenuto che in caso contrario la cosa si ritiene accettata (art. 201 cpv. 2 CO). In caso di difetti apparsi più tardi, dev'esserne data notizia al venditore subito dopo la scoperta, altrimenti la cosa si ritiene accettata anche rispetto a questi difetti (art. 201 cpv. 3 CO). Dato che al committente nel quadro del contratto di appalto incombe un onere di notifica analogo a quello del compratore (art. 370 cpv. 3 CO), per definire le esigenze poste all'obbligo di notificare i difetti "subito dopo la scoperta", ci si può fondare anche sulla giurisprudenza in materia di appalto (TF 14 giugno 1999 4C.112/1999 consid. 3a; DTF 131 III 145 consid. 7.2; II CCA 30 aprile 2010 inc. n. 12.2009.41, 7 dicembre 2012 inc. n. 12.2011.15). La durata del termine entro il quale il committente è tenuto a notificare i difetti va così determinata tenendo conto delle specifiche circostanze che caratterizzano il singolo caso (Chaix , Commentaire Romand, n. 17 ad art. 370 CO), fermo restando che il termine è più breve se v'è il rischio che l'attesa aggravi ulteriormente il danno (DTF 118 II 142 consid. 3b), mentre 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 , Der Werkvertrag, 5^a ed., n. 2175; Chaix , op. cit., n. 17 ad art. 370 CO; Zindel/Pulver , Basler Kommentar, 4^a ed., n. 16 ad art. 370 CO). A titolo puramente esemplificativo, ricordato che la dottrina ritiene usuale un termine di 7-10 giorni (Zindel/Pulver , op. cit., ibidem), giovi comunque rammentare che, in fattispecie in cui dall'attesa non poteva scaturire un maggior danno, il Tribunale federale ha ritenuto accettabile un termine di avviso di una settimana (TF 12 novembre 1996 4C.143/1996, 3 maggio 2004 4C.82/2004) rispettivamente di 5 giorni lavorativi o di 7 giorni di calendario (TF 28 luglio 2000 4C.159/1999), non però un termine di 10 (TF 10 dicembre 1997 4C.517/1996) o ancora di 14 (TF 14 giugno 1999 4C.112/1999) o di 17 giorni (DTF 118 II 142 consid. 3b; TF 17 novembre 2003 4C.205/2003). In applicazione dell'art. 8 CC, il committente che intende avvalersi dell'art. 370 cpv. 3 CO deve provare la tempestività della notifica dei difetti, dimostrando quando gli stessi gli sono divenuti riconoscibili e come e a chi ne ha comunicato l'esistenza (cfr. DTF 118 II 142 consid. 3a, 107 II 172 consid. 1a; II CCA 17 agosto 2006 inc. n. 12.2005.114), ritenuto che, se è assodata proceduralmente l'intempestività, il giudice non può ignorare simile circostanza neanche se, per avventura, l'appaltatore non allegghi tale fatto (Cocchi/Trezzi , CPC-TI, m. 46 ad art. 183). 8. Prima di passare in rassegna le censure relative alle quattro pretese ammesse dal Pretore, è opportuno esaminare quella con cui il convenuto AP 1, ribadendo quanto sostenuto in sede conclusionale, ritiene che le domande oggetto della petizione sarebbero già state prescritte

al momento dell'inoltro del suo allegato conclusionale (il 17 ottobre 2011) rispettivamente della presentazione dell'appello (il 17 febbraio 2012), dato che nell'ambito di un contratto di compravendita immobiliare le azioni di garanzia per difetti degli acquirenti si prescrivevano dopo cinque anni dall'acquisto della proprietà (art. 219 cpv. 3 CO). La censura è manifestamente infondata. Innanzitutto si osserva che negli allegati preliminari il convenuto non ha mai sostenuto che al momento dell'inoltro della petizione (il 24 ottobre 2004), che aveva effetto interruttivo della prescrizione (art. 135 n. 2 CO), le pretese attoree sarebbero state prescritte: in tal modo egli ha perso la possibilità di sollevare quell'eccezione, non supplibile d'ufficio (art. 142 CO), che era inesorabilmente perentoria (art. 78 cpv. 1 e 2 CPC/TI). Nulla impediva però al convenuto, giusta l'art. 80 cpv. 2 CPC/TI, di sostenere che la prescrizione fosse intervenuta in seguito, e meglio al momento dell'inoltro dell'allegato conclusionale. Ora, quella disposizione processuale era il corollario dell'art. 138 cpv. 1 vCO (in vigore fino al 31 dicembre 2010), secondo cui quando la prescrizione sia interrotta mediante azione o eccezione, comincia a decorrere nel corso della procedura una nuova prescrizione ad ogni atto giudiziale delle parti e ad ogni provvedimento o decisione del giudice. Sennonché, a far tempo dal 1° gennaio 2011 quest'ultima norma è stata modificata nel senso che quando la prescrizione sia interrotta mediante istanza di conciliazione, azione o eccezione, una nuova prescrizione comincia a decorrere se la lite è conclusa davanti all'autorità adita (art. 138 cpv. 1 CO): ciò significa che a partire dal 1° gennaio 2011 una pretesa fatta valere in un procedimento già avviato non può più prescrivere nel corso di causa (Krauskopf , La prescription en pleine mutation, in: SJ 2011 II p. 17 seg.; Berti , Gedanken zur Unterbrechung der Verjährung durch Rechtsschutzgesuch im Sinne von Art. 138 Abs. 1 revOR, in: RSPC 2011 p. 521; II CCA 23 maggio 2012 inc. n. 12.2010.89, 26 ottobre 2012 inc. n. 12.2010.185). Ritenuto che nel caso di specie al 31 dicembre 2010, al momento cioè in cui era ancora in vigore l'art. 138 cpv. 1 vCO, le pretese attoree non erano prescritte (siccome durante la causa erano intervenuti tutta una serie di atti giudiziali delle parti e di provvedimenti o decisioni del Pretore [cfr. per tanti: la sentenza incidentale 17 aprile 2008 sulle eccezioni preliminari] , ognuno tale da far decorrere un nuovo termine di prescrizione quinquennale, che nel frattempo non era così mai scaduto), e che dal 1° gennaio 2011 le pretese già azionate non potevano più prescrivere nel corso della causa, l'eccezione di prescrizione sollevata a suo tempo dal convenuto è stata giustamente respinta dal Pretore. Per le medesime considerazioni è poi escluso che le pretese attoree possano essere ora prescritte nelle more della procedura d'appello. 9. Nel querelato giudizio il Pretore ha spiegato in modo dettagliato, in fatto e in diritto, le ragioni che lo avevano indotto a riconoscere ai comproprietari del Blocco A un minor valore di fr. 8'334.75 per la difettosità, tuttora esistente, dell'atrio d'entrata, che non aveva la pendenza sufficiente per far defluire verso l'esterno l'acqua piovana (cfr. documentazione fotografica doc. C). In questa sede il convenuto AP 1 si è limitato ad evidenziare che "come risulta dalla tavole processuali la parte convenuta ha provveduto al rimedio di questo difetto" (appello p. 13). A torto. La censura è innanzitutto irricevibile, visto e considerato che il convenuto, in violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), non ha assolutamente spiegato per quale motivo l'opposta decisione del Pretore sarebbe errata, né ha indicato quali risultanze istruttorie sosterrebbero la sua versione dei fatti. Essa è comunque priva di fondamento anche nel merito, dato che la mancata eliminazione del difetto e la sua sussistenza tuttora, nonostante i tentativi messi in atto nel corso del 2001 per ovviare all'inconveniente, è stata dimostrata in sede testimoniale (teste A _____ verbale 29 marzo 2007 p.

3 e 5 e verbale 7 maggio 2009 p. 2) e peritalmente (cfr. perizia p. 4 e delucidazione peritale p. 4). 10. Il Pretore ha in seguito riconosciuto ai 37 attori un minor valore di fr. 16'366.25 in considerazione del fatto che il pozzo perdente esistente nel piazzale era sottodimensionato, ciò che imponeva la realizzazione di un nuovo pozzo, al fine di evitare ulteriori allagamenti nei locali scantinati (cfr. la documentazione fotografica, doc. G). In questa sede il convenuto AP 1 ribadisce che all'eventuale difetto in questione era in realtà già stato ovviato mediante la posa di alcune pompe elettriche e che il diverso assunto del perito giudiziario non poteva essere seguito, dato che la soluzione da questi proposta, a suo dire la migliore, non era l'unica possibile, tanto più che la posa di quelle pompe, che aveva risolto ogni problema, era stata accettata dagli attori (appello p. 14 seg.). La censura è infondata. L'istruttoria ha permesso di accertare che la posa delle pompe elettriche - avvenuta nel corso del 2000 (cfr. lettera 9 settembre 2003 nel plico doc. G) - per cercare di ovviare all'inconveniente, che costituisce un difetto (cfr. perizia p. 8 seg. e delucidazione peritale p. 5 e 16, 17 e 19), era stata proposta dal convenuto, ma non era mai stata formalmente accettata dagli attori. Con quell'intervento la situazione è sicuramente migliorata, ma il problema non è stato risolto completamente, tanto è vero che anche in seguito si sono nuovamente riscontrate delle pozze sul piazzale in caso di forti piogge (teste A _____ verbale 29 marzo 2007 p. 3 seg. e verbale 7 maggio 2009 p. 3) e degli allagamenti (nell'agosto 2003 e 2004; cfr. doc. G; cfr. pure risposta ad 3.5). In tali circostanze, non sorprende che il perito giudiziario, confermando per altro il parere reso dalla ditta V _____ (cfr. doc. H), abbia concluso che la posa di quelle pompe non fosse sufficiente, aggiungendo poi che la soluzione idonea e meno onerosa - non invece "migliore" - fosse quella di realizzare un ulteriore pozzo perdente (cfr. perizia p. 9 e delucidazione peritale p. 5 e 16, 17 e 19), opinione questa da cui non vi è pertanto motivo di distanziarsi (cfr. Cocchi/Trezzini, CPC-TI, m. 3 ad art. 253 e CPC-TI App. m. 11 ad art. 253). 11. Nel prosieguo del suo esposto il Pretore ha riconosciuto ai 37 attori un minor valore di complessivi fr. 256'775.40 per la difettosità delle terrazze, che erano risultate prive della necessaria impermeabilizzazione, non potendosi ritenere sufficiente, secondo gli accertamenti peritali, l'avvenuta posa di semplici teli di plastica. A questo proposito, il giudice di prime cure ha dapprima escluso che il convenuto AP 1 fosse a conoscenza della modalità di impermeabilizzazione adottata e che allo stesso potesse così essere rimproverato un comportamento doloso per l'insorgenza del difetto. Ha in seguito evidenziato che gli attori, a fronte dell'eccezione di intempestività sollevata in causa dalla controparte, non avevano però fornito la prova della tempestiva segnalazione dell'insorgenza del difetto palese costituito dalle macchie di umidità in quattro terrazze, la loro affermazione in petizione secondo cui il difetto sarebbe stato notificato "di recente" non essendo sufficiente allo scopo. Sennonché, ritenuto che la difettosità era data non già dalle macchie di umidità in quanto tali bensì dall'erronea modalità di impermeabilizzazione di tutte le terrazze, che in quanto difetto occulto era stata accertata solo in causa a seguito dell'operato del perito giudiziario, ha in definitiva ritenuto che non si poteva parlare di una notifica intempestiva del difetto. In questa sede, le parti censurano in più punti l'assunto pretorile. Gli attori rimproverano al primo giudice di non aver imputato al convenuto AP 1 un comportamento doloso nell'insorgenza del difetto. E ribadiscono che il difetto (palese) relativo alle macchie di umidità era stato notificato tempestivamente, poco prima dell'inoltro della petizione: lo provavano i doc. J e le testimonianze di A _____ e di Ma _____; il fatto che i convenuti non avevano contestato l'assunto petizionale secondo cui la notifica era avvenuta "di recente"; il fatto

che essi avevano ammesso che la notifica era avvenuta in modo regolare, completo e tempestivo; il fatto che essi avevano riconosciuto nel doc. N che i difetti erano stati segnalati tempestivamente; e il fatto che essi avevano promesso di intervenire e avevano cercato di porre rimedio ai difetti. Il convenuto AP 1 rileva invece che la modalità di impermeabilizzazione utilizzata era conforme alle norme dell'arte vigenti al momento della costruzione, che non erano le norme SIA applicate dal perito giudiziario, mai concordate e nemmeno prodotte in causa. Contesta siccome illogico il giudizio pretorile che ritiene tardivi i difetti palesi e tempestivi quelli occulti, tanto più che questi ultimi non erano comunque stati notificati, tanto meno tempestivamente. E ritiene infine notoriamente eccessivo l'importo per il risanamento proposto dal perito giudiziario.

11.1 Le censure del convenuto AP 1 sull'esistenza del difetto e sull'importo necessario alla sua eliminazione, per altro irricevibili siccome addotte per la prima volta soltanto in questa sede (art. 317 cpv. 1 CPC), sono ampiamente infondate. Non è vero che la modalità di impermeabilizzazione utilizzata per la realizzazione delle terrazze qui in esame era conforme alle regole dell'arte valide al momento dell'edificazione rispettivamente che il perito giudiziario avrebbe evaso in senso contrario la questione sulla base delle norme SIA 271 entrate in vigore solo nel 2007. Il perito si è in effetti limitato a confermare che il sistema e il materiale scelto per impermeabilizzare le terrazze non era sicuramente idoneo e non rispettava le regole dell'arte (perizia p. 13 e delucidazione peritale p. 6 e 21), senza aver fatto riferimento o menzionato qualsiasi norma tecnica. E neppure si può ritenere che l'importo per il risanamento proposto dal perito giudiziario sia notoriamente eccessivo, non essendo affatto notorio che il normale costo di un pavimento sul mercato odierno sia di circa fr. 100.- al metro quadro, ossia sei volte di meno di quanto apparentemente indicato nella perizia. Si aggiunga che la modalità d'intervento proposta dal perito (cfr. delucidazione peritale p. 6 seg. e 21) non poteva essere assimilata alla semplice posa di un nuovo pavimento.

11.2 È pure a torto che gli attori rimproverano al Pretore di non aver imputato al convenuto AP 1 un comportamento doloso nell'insorgenza del difetto. In realtà quell'eccezione nemmeno avrebbe dovuto essere esaminata. La stessa e soprattutto le circostanze di fatto che ne stavano alla base sono in effetti state sollevate dagli attori per la prima volta, e con ciò irrivalentemente (art. 78 cpv. 1 e 2 CPC/TI), solo in sede conclusionale, senza cioè che costoro le avessero addotte in precedenza negli allegati preliminari, rispettivamente fossero stati autorizzati a farle valere in seguito, nell'ambito di una domanda di restituzione in intero oppure ancora su invito del giudice (art. 80 cpv. 1 lett. a e b CPC/TI; sulla questione cfr. Cocchi/Trezzini, CPC-TI App., n. 134 ad art. 78 con rif. a TF 16 febbraio 2004 4P.134/2003 consid. 3.2). L'irricevibilità può pertanto essere sanzionata d'ufficio in questa sede (per il diritto cantonale previgente: II CCA 2 ottobre 2007 inc. n. 12.2006.179, 29 ottobre 2007 inc. n. 12.2007.223, 8 gennaio 2008 inc. n. 12.2006.211, 31 luglio 2008 inc. n. 12.2007.133, 15 dicembre 2008 inc. n. 12.2007.197, 24 agosto 2009 inc. n. 12.2008.122 e inc. n. 12.2008.123, 15 aprile 2010 inc. n. 12.2008.250; per il nuovo diritto federale: cfr., in generale, Kunz, ZPO-Rechtsmittel - Berufung und Beschwerde, n. 94 ad art. 311; Seiler, Die Berufung nach ZPO, n. 433 e 893; Hugenhühler, DIKE-ZPO, n. 35 ad art. 311; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in: JdT 2010 III p. 136)

11.3 È a ragione che il convenuto AP 1 evidenzia che i difetti (occulti) a tutte le terrazze - e non alle sole quattro menzionate dagli attori negli allegati preliminari, di cui si dirà nel prossimo considerando - non erano stati notificati in modo tempestivo. La difettosità di queste altre terrazze è in effetti stata accertata per la prima volta dal perito giudiziario in occasione dell'allestimento del complemento peritale (delucidazione peritale p. 6) - che di per sé non

costituisce una notifica ex art. 201 CO (Gauch , op. cit., n. 2137 seg.; Rep. 1979 p. 312; II CCA 29 maggio 1998 inc. n. 12.98.111, 11 luglio 2005 inc. n. 12.2004.88, 8 aprile 2013 inc. n. 12.2011.106) - comunicato alle parti il 1° aprile 2011, ma è soltanto ad oltre sei mesi di distanza, con l'allegato conclusionale datato 13 ottobre 2011, che gli attori hanno segnalato alla controparte quei difetti, che in tal modo sono però stati notificati tardivamente, il tempo trascorso non essendo rispettoso dei termini dell'art. 201 cpv. 3 CO. Gli attori sembrano oltretutto ignorare, in tema di allegazione, che la giurisprudenza ha già avuto modo di stabilire che i fatti venuti alla luce nel corso dell'istruttoria non divengono automaticamente parte della realtà processuale di cui il giudice deve tener conto secondo le modalità previste dal codice di rito, se in precedenza non erano stati allegati dalle parti (Cocchi/Trezzini , CPC-TI App., m. 42 ad art. 78; NRCP 2004 p. 546; II CCA 30 giugno 2005 inc. n. 12.2004.51, 9 agosto 2005 inc. n. 12.2004.91, 4 giugno 2007 inc. n. 12.2006.109 pubbl. in: NRCP 2007 p. 396, 7 gennaio 2008 inc. n. 12.2007.7, 8 gennaio 2008 inc. n. 12.2006.211, 11 dicembre 2008 inc. n. 12.2007.231, 15 dicembre 2008 inc. n. 12.2007.197, 20 aprile 2009 inc. n. 12.2008.15, 22 aprile 2009 inc. n. 12.2008.37, 20 luglio 2010 inc. n. 12.2009.192, 6 ottobre 2011 inc. n. 12.2009.55, 31 luglio 2012 inc. n. 12.2010.119, 3 gennaio 2013 inc. n. 12.2011.9); a meno che la loro successiva adduzione sia stata ammessa su invito del giudice giusta l'art. 80 cpv. 1 lett. a CPC/TI oppure nell'ambito di una domanda di restituzione in intero ai sensi dell'art. 80 cpv. 1 lett. b CPC/TI (II CCA 20 dicembre 2006 inc. n. 12.2005.222, 4 giugno 2007 inc. n. 12.2006.109 pubbl. in: NRCP 2007 p. 396, 7 gennaio 2008 inc. n. 12.2007.7, 8 gennaio 2008 inc. n. 12.2006.211, 11 dicembre 2008 inc. n. 12.2007.231, 15 dicembre 2008 inc. n. 12.2007.197, 20 aprile 2009 inc. n. 12.2008.15, 22 aprile 2009 inc. n. 12.2008.37, 20 luglio 2010 inc. n. 12.2009.192, 3 gennaio 2013 inc. n. 12.2011.9), ciò che non è però stato il caso nella fattispecie. Nel caso concreto quei nuovi difetti sono in definitiva stati allegati dagli attori per la prima volta, e con ciò irritualmente (art. 78 cpv. 1 e 2 CPC/TI), solo con le conclusioni, ciò che in ogni caso deve pure essere sanzionato d'ufficio in questa sede (cfr. supra consid. 11.2).

11.4 Contrariamente a quanto preteso dagli attori, nemmeno si può ritenere - come del resto già rilevato dal Pretore - che il difetto (palese) relativo alle macchie di umidità in quattro terrazze (e meglio quelle dei condomini AO 11, AO 16, AO 2 e AO 32, cfr petizione ad 3.7) sia stato notificato tempestivamente, poco prima dell'inoltro della petizione. In merito alle circostanze evocate a sostegno della loro tesi si osserva quanto segue.

11.4.1 Non è innanzitutto vero che i convenuti non avevano contestato l'assunto di petizione secondo cui la notifica di quei difetti era avvenuta "di recente" (ad 3.7): se in un primo tempo essi, in risposta, si erano effettivamente limitati ad affermare che quei difetti, che a detta della controparte si erano "formati" - e non erano stati "notificati" - "di recente", "non sono mai stati notificati prima dell'inoltro della petizione e vengono quindi integralmente contestati" (ad 3.7), sempre in quell'allegato, prendendo posizione sull'ulteriore allegazione di petizione secondo cui "i convenuti hanno comunque dato atto dell'avvenuta tempestiva notifica delle difettosità" dei difetti esposti ad 3.1-3.6 e 3.8 (ad 4.1), essi hanno obiettato che "tutti gli ulteriori difetti segnalati e non formalmente notificati vengono qui integralmente contestati, in quanto tardivi" (ad 4, 4.1, 4.2, 4.3). In tali circostanze ben si poteva concludere per la contestazione della tempestività dei difetti qui in discussione (menzionati ad 3.7), ivi compreso del fatto che la notifica fosse avvenuta "di recente".

11.4.2 Neppure si può ritenere che i convenuti avessero ammesso che la notifica era avvenuta in modo regolare, completo e tempestivo per il fatto che in risposta avevano affermato che "tutti i difetti sono già stati eliminati" (ad 5) rispettivamente che "se la perizia

che verrà chiesta in causa dovesse giungere alla conclusione che vi sono ancora difetti da eliminare, gli stessi andranno pure rivalutati” (ad 5), tanto più in considerazione di quanto avevano sostenuto poche righe più sopra (ad 3.7 e ad 4, 4.1, 4.2, 4.3). 11.4.3 Nemmeno il fatto che costoro avessero promesso di intervenire e avessero cercato di porre rimedio ai difetti - non è per altro dato a sapere se con riferimento a quelli ora in esame - significa che essi abbiano ammesso la tempestività del difetto: il fatto che essi, in un’ottica bonale, abbiano accettato di discutere per risolvere il problema non impediva in effetti loro di far valere, nell’ambito della successiva lite giudiziaria, i loro diritti e le loro eccezioni, tanto più che non hanno posto in atto alcun accorgimento per indurre la controparte a non dar seguito ai suoi obblighi di notifica tempestiva del difetto (Hohl , L’avis des défauts de l’ouvrage: fardeau de la preuve et fardeau de l’allégation, in: RFJ 1994 p. 269 n. 137; TF 6 giugno 1994 4C.457/1993; cfr. pure II CCA 13 marzo 1998 inc. n. 12.97.240, 18 giugno 2001 inc. n. 12.2000.203, 16 luglio 2003 inc. n. 12.2002.140, 6 dicembre 2006 inc. n. 12.2005.209, 14 agosto 2008 inc. n. 12.2007.178, 7 dicembre 2012 inc. n. 12.2011.15). 11.4.4 Non è poi vero che in occasione della sottoscrizione del doc. N i convenuti avevano riconosciuto che i difetti erano stati segnalati tempestivamente. Pur dovendosi ammettere che in quel documento essi avevano dato atto che alcuni difetti e inconvenienti erano stati segnalati tempestivamente e meglio, a titolo esemplificativo, quelli poi oggetto dei punti ad 3.1-3.5 (in tal senso pure il doc. BB, allestito il 7 novembre 2003), si osserva che quell’ammissione non può in ogni caso valere per i difetti ora in esame, neppure menzionati a quel momento; tanto più che quel documento era stato allestito in data 11 dicembre 2003, mentre i difetti in parola, che a detta degli stessi attori sarebbero stati scoperti “di recente” cioè solo pochi giorni prima dell’inoltro della petizione (cfr. osservazioni p. 11 e 12), datata 25 ottobre 2004, per loro ammissione dovevano così essere venuti alla luce ben dopo la sottoscrizione del doc. N e non oltre 10 mesi prima. 11.4.5 Passando ad esaminare le prove addotte a sostegno della tempestività della notifica, si osserva che la documentazione fotografica di cui al doc. J (p. 3 e 4) e le testimonianze di A _____ (verbale 29 marzo 2007 p. 4) e di Ma _____ (verbale 29 marzo 2007 p. 6), danno effettivamente atto dell’esistenza delle macchie sulle terrazze. Da quelle deposizioni testimoniali si evince pure che in generale i difetti - non è però dato a sapere se si trattava di quelli in esame - sarebbero stati notificati ai convenuti. Sennonché dalle stesse non è in definitiva dato a sapere quando ciò sia avvenuto, ciò che impone di decidere a sfavore degli attori, gravati dell’onere della prova. 12. Il Pretore ha infine riconosciuto ai 37 attori un minor valore di fr. 1'648.- per l’eliminazione del difetto accertato inerente alla divisione in campi del betoncino di sottofondo del tetto-terrazza. In questa sede il convenuto AP 1, visto l’esiguo ammontare dell’importo riconosciuto dal primo giudice, dichiara di rinunciare a dilungarsi sulla questione, salvo poi rilevare “che ogni difetto è stato completamente sanato” (appello p. 20). La censura è irricevibile, visto che il convenuto, in violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), non ha spiegato le ragioni per cui l’opposta decisione del Pretore sarebbe errata, né ha indicato quali risultanze istruttorie sosterrrebbero la sua versione dei fatti. Essa è inoltre infondata anche nel merito, dato che la mancata eliminazione del difetto e la sua sussistenza tuttora è stata dimostrata dal perito a futura memoria (perizia p. 5 e 9 segg. e delucidazione peritale p. 2 e 6 seg., entrambe nell’incarto DI.2002.87, doc. rich. V°) e soprattutto dal perito giudiziario (perizia p. 14 e 15 seg., delucidazione peritale p. 9). 13. Alla luce di quanto precede, l’appello dev’essere parzialmente accolto nel senso che l’importo che il convenuto AP 1 è tenuto a pagare ai 37 comproprietari viene ridotto dai complessivi fr. 283'124.40 riconosciuti dal Pretore a

complessivi fr. 26'349.-, oltre interessi 5% dal 25 ottobre 2004. L'esito della lite giustifica pure la modifica del giudizio sulle spese e sulle ripetibili della prima sede, tenendo conto della rispettiva soccombenza delle parti (art. 148 CPC/TI): sennonché, non avendo la convenuta _____ (ora _____) appellato la decisione del giudice di prime cure in tal senso, quel dispositivo può in definitiva essere riformato, parzialmente, solo a favore del convenuto AP 1. Gli oneri processuali e le ripetibili della procedura d'appello, calcolati sulla base di un valore litigioso di fr. 283'124.40, seguono la soccombenza (art. 106 CPC). Per i quali motivi, richiamati l'art. 106 CPC e la TG decide: I. L'appello 17 febbraio 2012 di AP 1 è parzialmente accolto. Di conseguenza la sentenza 17 gennaio 2012 della Pretura della giurisdizione di Locarno-Città è così riformata: 1. La petizione è parzialmente accolta. § Di conseguenza, AP 1 è tenuto a versare: a) ai singoli comproprietari per piani dell'edificio Blocco A, qui attori, proporzionalmente ai millesimi delle loro unità PPP, l'importo di fr. 8'334.75; b) ai singoli comproprietari per piani (sia del Blocco A che del Blocco B), qui attori, proporzionalmente ai millesimi delle loro unità PPP, l'importo di fr. 16'366.25; c) (annullato) d) ai singoli comproprietari per piani (sia del Blocco A che del Blocco B), qui attori, proporzionalmente ai millesimi delle loro unità PPP, l'importo di fr. 1'648.-. §§ A tutti gli importi di cui al dispositivo 1§ a), b) e d) vengono aggiunti gli interessi moratori al 5% a decorrere dal 25 ottobre 2004. 2. Le spese di fr. 37'697.65 e la tassa di giudizio di fr. 9'800.-, da anticipare dalle parti attrici, rimangono a carico delle medesime - in solido - per 2/3 e vengono poste a carico della convenuta _____ (ora _____) per 1/3, ritenuto che per 1/5 di quest'ultima quota risponde in solido anche il convenuto AP 1. Gli attori, in solido, rifonderanno fr. 500.- alla convenuta _____ (ora _____) e fr. 26'500.- al convenuto AP 1 a titolo di ripetibili ridotte. Alla denunciata in lite Z _____, non intervenuta, non vengono accolte né attribuite spese e ripetibili. II. Gli oneri processuali di complessivi fr. 5'000.- sono a carico dell'appellante per 1/10 e degli appellati in solido per 9/10. Questi ultimi rifonderanno all'appellante, sempre in solido, _____ fr. 8'000.- per parti di ripetibili di appello. III. Notificazione: - - - Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Città 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.