

TI_GERICHTE 12.2013.127 vom 26. März 2015

TI Tribunale d'appello, 2015-03-26, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2013.127

FR: TI_GERICHTE 12.2013.127 du 26 mars 2015

IT: TI_GERICHTE 12.2013.127 del 26 marzo 2015

Regeste

Contratto di architetto - responsabilità per superamento dei costi

Erwägungen

E. 1

Nell'estate del 1998 l'arch. AO 1 è stato incaricato dai coniugi AP 1 e AP 2 di curare la progettazione e la direzione dei lavori della loro casa d'abitazione, da edificarsi sulla particella n. _____ di _____ che era stata appositamente acquistata in precedenza facendo capo ad un credito ipotecario di fr. 100'000.- concesso dalla Banca _____. Il progetto da lui allestito, che secondo quanto indicato nella relativa domanda di costruzione (doc. D) avrebbe dovuto essere realizzato in probabili 10 mesi con una spesa di fr. 455'000.-, è stato pubblicato nel novembre 1998 (doc. E) ed è infine stato approvato dall'autorità comunale, dopo che in un primo tempo la procedura era stata sospesa per la sua non conformità con le NAPR (doc. F), il 17 marzo 1999 (doc. H), previa presentazione di una seconda domanda di costruzione (doc. 8). Due mesi dopo l'avvio dei lavori, iniziati nel maggio 1999, l'arch. AO 1 ha trasmesso alla Banca _____, presso cui i AP 1 AP 2 nel frattempo avevano pure acceso un credito di costruzione di fr. 400'000.- (cfr. doc. C), lo scritto denominato "elenco artigiani - preventivo" (doc. J), sottoscritto anche dai committenti, da cui risultava che la costruzione, per la quale era stato ora previsto un nuovo termine di consegna al dicembre 1999, avrebbe avuto un costo complessivo di fr. 528'173.-.

E. 2

A seguito di alcune divergenze intercorse successivamente tra le parti, il 28 marzo 2000 (doc. K), quando la costruzione si trovava ormai in uno stato grezzo, l'arch. AO 1 ha comunicato alla controparte la rinuncia al proprio mandato. I AP 1 AP 2, dopo aver fatto allestire una prova a futura memoria sullo stato dei lavori, resa il 29 agosto 2000 (doc. L, poi oggetto di delucidazione in data 1° febbraio 2001, cfr. doc. M), hanno pertanto incaricato l'arch. _____ di portare a termine l'edificazione, che è stata infine completata, dopo aver chiesto ed ottenuto un aumento del credito di costruzione a fr. 597'500.- (cfr. doc. R), nel corso del marzo 2001.

E. 3

Con la petizione in rassegna, avversata dall'arch. AO 1 (che in via subordinata ha posto in compensazione un proprio credito per onorari residui di fr. 4'517.- più interessi), AP 1 e AP 2 hanno convenuto in giudizio quest'ultimo innanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2, per ottenerne la condanna al pagamento di fr. 312'526.70 oltre interessi. Essi gli hanno da una parte rimproverato un sorpasso del preventivo di fr. 221'990.- (fr. 750'163.- [doc. T] /. fr. 528'173.-), la mancata eliminazione del difetto di pendenza del tetto, per un costo di fr. 30'000.-, e la mancata riparazione dei danni causati dalle infiltrazioni così

prodottesi, pari ad altri fr. 10'331.55, posizioni queste per le quali hanno così preteso, già dedotto il margine di tolleranza del 10% sul preventivo iniziale di fr. 455'000.-, un risarcimento complessivo di fr. 216'821.55 (fr. 262'321.55 ./ fr. 45'500.-). Dall'altra hanno rivendicato il risarcimento del danno subito a seguito dei ritardi di 14 mesi accumulati nell'ambito dell'inoltro della domanda di costruzione rispettivamente nel corso dei lavori, quantificato in fr. 90'461.05 (fr. 24'676.- per maggiori oneri locativi, fr. 2'989.- per trasloco supplementare, fr. 58'804.05 per maggiori interessi passivi, fr. 2'400.- per olio combustibile necessario a togliere l'umidità dalla casa e fr. 1'592.- per maggiori tasse di registro e bollo). Ed hanno infine instato per la rifusione dei costi di giustizia della procedura di prova a futura memoria di ulteriori fr. 5'244.10.

E. 4

In sede conclusionale gli attori hanno aumentato le loro richieste a fr. 356'042.50 più interessi. Essi hanno osservato che in base alla perizia giudiziaria le spese per l'eliminazione dei difetti ammontavano in realtà a fr. 63'843.25 anziché ai fr. 40'331.55 indicati inizialmente, di modo che per il superamento del preventivo, dedotto il margine di tolleranza del 10%, s'imponeva un risarcimento complessivo di fr. 240'333.25 (fr. 285'833.25 ./ fr. 45'500.-). Hanno poi chiesto la rifusione dell'onorario eccessivamente incassato dal convenuto, pari a fr. 20'004.10. Ed hanno infine riconfermato le pretese di fr. 90'461.05 per i ritardi accumulati nell'ambito dell'inoltro della domanda di costruzione e nel corso dei lavori, rispettivamente di fr. 5'244.10 per la rifusione dei costi di giustizia della procedura di prova a futura memoria.

E. 5

Il Pretore, con la sentenza qui impugnata, ha accolto la petizione per fr. 167'683.10 oltre interessi, ponendo la tassa di giustizia di fr. 10'000.- e le spese per il 47% a carico degli attori in solido e per il 53% a carico del convenuto, tenuto altresì a rifondere alla controparte fr. 1'500.- per ripetibili parziali. Il giudice di prime cure ha innanzitutto riconosciuto agli attori fr. 100'000.- arrotondati per l'avvenuto superamento del preventivo, rilevando che dal costo finale dell'opera (di fr. 750'163.-, doc. T) dovevano essere dedotti, oltre all'importo dell'ultimo preventivo (fr. 528'173.-), al maggior costo della cucina scelta dagli attori (fr. 2'794.-) ed al margine di tolleranza del 10% su quel preventivo (fr. 52'817.30), anche gli interessi passivi indicati nel doc. T (fr. 58'844.-), le spese per le ipoteche pure riportate nel doc. T (fr. 4'805.-) e i contributi per i raccordi sempre compresi in quel documento (fr. 2'500.-). Ha in seguito attribuito loro le tasse di registro e bollo di fr. 1'592.- conseguenti alla necessità di aumentare il credito di costruzione. Ha quindi posto a carico del convenuto la spesa di fr. 33'549.- per l'eliminazione del problema di pendenza del tetto, il costo di fr. 8'709.- per la riparazione delle infiltrazioni e gli oneri giudiziari di fr. 5'244.10 per l'allestimento della prova a futura memoria. Ed ha infine ritenuto che il convenuto, per aver causato un ritardo di 2 mesi nell'ambito dell'inoltro della domanda di costruzione e di altri 9 mesi nel corso dei lavori, doveva pure risarcire fr. 15'600.- per i maggiori oneri locativi e fr. 2'989.- per il trasloco supplementare. Tutte le altre pretese creditorie, anche quella posta in compensazione dal convenuto, sono infine state disattese.

E. 6

Con l'appello che qui ci occupa, a cui il convenuto ha rinunciato a presentare osservazioni di risposta, gli attori chiedono di riformare il querelato giudizio nel senso di condannarlo al pagamento di fr. 298'887.15 oltre interessi, protestando spese e ripetibili di entrambe le

sedi. Essi auspicano innanzitutto un aumento da fr. 100'000.- a fr. 167'000.- arrotondati del risarcimento per l'avvenuto superamento del preventivo, rilevando da una parte che il margine di tolleranza del 10% da dedurre era in realtà minore di quello indicato nella sentenza (fr. 52'281.75) e contestando dall'altra che il Pretore avesse dedotto dal costo finale dell'opera anche gli interessi passivi indicati nel doc. T (fr. 58'844.-), le spese per le ipoteche pure riportate nel doc. T (fr. 4'805.-) e i contributi per i raccordi sempre compresi in quel medesimo documento (fr. 2'500.-). E, con riferimento ai ritardi imputabili alla controparte, che a loro dire andavano quantificati in 13 mesi, chiedono di aumentare da fr. 15'600.- a fr. 18'600.- il risarcimento per i maggiori oneri locativi e di ammettere anche il risarcimento di fr. 58'804.05 per i maggiori interessi passivi rispettivamente di fr. 2'400.- per l'olio combustibile necessario a togliere l'umidità dalla casa.

E. 7

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. 8

Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, il contratto di architetto è un negozio giuridico misto. Il discorso sulla sua qualificazione non può essere generalizzato oltre misura, giacché l'esito risulta differente a dipendenza delle prestazioni affidate in concreto allo specialista (DTF 114 II 56; Gauch, Vom Architekturvertrag, seiner Qualifikation und der SIA-Ordnung 102, in: Gauch/Tercier, Das Architektenrecht, 3 a ed. [in seguito: Gauch, Architekturvertrag], n. 28 segg.). Alcune prestazioni, quali l'esecuzione dei piani e del progetto definitivo, sono assoggettate alle norme sull'appalto (DTF 109 II 465, 114 II 56, 127 III 543; Gauch, Der Werkvertrag, 4 a ed. [in seguito: Gauch, Werkvertrag], n. 49 segg.; Honsell, Schweizerisches Obligationenrecht - Besonderer Teil, 5 a ed., p. 261). Altre, come l'elaborazione del preventivo (DTF 134 III 361 consid. 6; TF 28 aprile 2011 4A_86/2011 consid. 3.2), l'aggiudicazione delle opere agli artigiani e la direzione dei lavori, sono sottoposte alle norme del mandato (Zindel/Pulver, Basler Kommentar, 4 a ed., n. 17 ad art. 363 CO). Se, per contro, il contratto prevede per l'architetto l'obbligo di eseguire la progettazione e di curare la direzione dei lavori, ci si trova confrontati con un cosiddetto contratto globale ("Gesamtvertrag"), configurazione giuridica che il Tribunale federale considera di natura mista (DTF 134 III 361 consid. 5.1; Honsell, op. cit., p. 261; Weber, Basler Kommentar, 4 a ed., n. 31 ad art. 394 CO; Zindel/Pulver, op. cit., n. 18 ad art. 363 CO). In un caso del genere la dottrina e la giurisprudenza più recenti, per motivi di praticabilità ed in considerazione del necessario rapporto di fiducia tra l'architetto e il committente, ritengono che sia giustificato applicare nella loro globalità le norme relative al mandato, e ciò quanto meno in materia di responsabilità (Gauch, Architekturvertrag, n. 42; Schumacher, Die Haftung des Architekten aus Vertrag, in: Gauch/Tercier, Das Architektenrecht, 3 a ed., n. 397; Chaix, Commentaire Romand, n. 29 ad art. 363 CO; Tercier, Les contrats spéciaux, 3 a ed., n. 4848; DTF 119 II 249, 122 III 61, 127 III 543 consid. 2a; NRCP 2003 p. 416; RtiD I-2006 n. 62c consid. 7; II CCA 30 giugno 2014 inc. n. 12.2012.208). Nel caso in esame, al convenuto era stata pacificamente affidata la

progettazione e la direzione dei lavori di costruzione. Le prestazioni da lui fornite formavano un tutto indissociabile e non risulta dagli atti che le stesse conservassero una certa indipendenza (Tercier/Favre/Conus , Les contrats spéciaux, 4 a ed., n. 5359; II CCA 30 gennaio 2012 inc. n. 12.2010.46, 30 giugno 2014 inc. n. 12.2012.208). Nella fattispecie è inoltre unicamente in discussione la sua responsabilità. In tali circostanze risultano pertanto applicabili le norme sul mandato.

E. 9

L'art. 398 cpv. 2 CO trova applicazione anche per quanto riguarda la responsabilità dell'architetto per il superamento dei costi di costruzione (DTF 119 II 249 consid. 3b, 127 III 543 consid. 2a; TF 15 marzo 2005 4C.424/2004 consid. 2; II CCA 9 aprile 2002 inc. n. 12.2001.69, 20 gennaio 2003 inc. n. 12.2001.160, 18 gennaio 2007 inc. n. 12.2005.172, 30 giugno 2014 inc. n. 12.2012.208; Zindel/Pulver , op. cit., n. 18 ad art. 363 CO; Schumacher , op. cit., n. 743), ritenuto che egli deve di principio fornire al committente tutte le informazioni necessarie circa l'evoluzione dei costi, allestire con diligenza il preventivo ed effettuare una verifica costante al fine di segnalare al più presto l'insorgenza di eventuali sorpassi. In presenza di un superamento dei costi previsti occorre innanzitutto esaminare se il maggior esborso è dovuto a costi supplementari da lui causati oppure a un'imprecisione nell'allestimento del preventivo, rispettivamente a una carente diligenza nel controllo dei costi. La responsabilità per avere, in violazione del contratto, causato costi supplementari che con una corretta esecuzione della costruzione sarebbero stati evitati sussiste indipendentemente dall'allestimento di un preventivo. Tali costi costituiscono un danno e devono essere rifiutati dall'architetto qualora egli li abbia cagionati in modo colpevole (segnatamente per carenze nella pianificazione, per indicazioni errate agli artigiani o aggiudicazioni inopportune, cfr. DTF 122 III 61 consid. 2a; TF 15 marzo 2005 4C.424/2004 consid. 3.1). Il superamento dei costi dovuto ad altri motivi ed in particolare ad un'imprecisione nell'allestimento del preventivo o a una carente diligenza nel controllo dei costi - da ricondurre segnatamente alla mancata considerazione di singole prestazioni, ad errori di calcolo, a carenti accertamenti del terreno o ad errori nella valutazione dei quantitativi (DTF 119 II 249 consid. 2b/aa; Gauch , in: BR 1989 p. 79 seg.) - può anch'esso costituire un cattivo adempimento del contratto, tale da innescare, in caso di colpa, la responsabilità dell'architetto. In tale evenienza al committente dev'essere risarcito il danno per la fiducia (il cosiddetto "Vertrauensschaden"), che questi ha subito per essersi fidato dell'attendibilità del preventivo e per aver con ciò adottato le sue successive disposizioni (TF 15 marzo 2005 4C.424/2004 consid. 3.2), omettendo di agire diversamente (TF 27 maggio 2003 4C.71/2003 consid. 3). Il committente è in effetti danneggiato solo nella misura in cui, qualora fosse stato a conoscenza dell'erroneità del preventivo, avrebbe disposto diversamente dei suoi mezzi finanziari e nel caso in cui il maggior valore della costruzione derivante dall'aumento dei costi sia per lui inutile o gli investimenti superino le sue possibilità economiche (DTF 122 III 61 consid. 2c/aa; TF 15 marzo 2005 4C.424/2004 consid. 5.1.1). Considerato che un maggior valore della costruzione è da imputare quale vantaggio al committente nella misura in cui vi abbia un interesse personale, il danno risarcibile non corrisponde al maggior valore oggettivo della costruzione calcolato quale differenza tra preventivo e costo finale, bensì alla differenza tra il valore oggettivo della costruzione e l'utilità soggettiva che essa ha per il committente (DTF 122 III 61 consid. 2c/aa; TF 15 marzo 2005 4C.424/2004 consid. 5.2; II CCA 2 settembre 2010 inc. n. 10.2002.26, 17 febbraio 2011 inc. n. 12.2008.245, 30 giugno 2014 inc. n. 12.2012.208).

E. 10

Nel caso di specie il Pretore, sul tema dell'avvenuto superamento del preventivo, ha dapprima osservato che a fronte di un plusvalore soggettivo dell'immobile costruito di fr. 583'784.30, stabilito tra l'altro considerando un margine di tolleranza del 10% di fr. 52'817.30, l'opera aveva comportato un costo effettivo di fr. 750'163.- (cfr. doc. T). Nonostante a suo giudizio il convenuto non avesse contestato quest'ultimo importo, egli ha provveduto a dedurre dallo stesso gli interessi passivi indicati nel doc. T (fr. 58'844.-), le spese per le ipoteche pure riportate nel doc. T (fr. 4'805.-) e i contributi per i raccordi sempre compresi in quel documento (fr. 2'500.-), riconoscendo per finire agli attori un risarcimento di fr. 100'000.- arrotondati. In questa sede gli attori rilevano da una parte che il margine di tolleranza del 10% da considerare per la determinazione del plusvalore soggettivo dell'immobile era in realtà di soli fr. 52'281.75 e contestano dall'altra che il Pretore abbia dedotto dal costo finale dell'opera anche gli interessi passivi (fr. 58'844.-), le spese per le ipoteche (fr. 4'805.-) e i contributi per i raccordi (fr. 2'500.-), auspicando in definitiva un aumento a fr. 167'000.- arrotondati del risarcimento a suo favore per questa posizione.

E. 10.1

Gli attori non possono essere seguiti laddove chiedono dapprima di prendere in considerazione, senza per altro aver fornito alcuna motivazione e con ciò in modo irritato (art. 311 cpv. 1 CPC), un plusvalore soggettivo dell'immobile di fr. 583'248.75 anziché quello di fr. 583'784.30 considerato dal Pretore: ritenuto che il preventivo determinante ammontava a fr. 528'173.-, la somma da aggiungere quale margine di tolleranza del 10% era in effetti proprio quella di fr. 52'817.30 indicata nella sentenza e non quella di fr. 52'281.75 da loro proposta con il gravame.

E. 10.2

Essi hanno invece di principio ragione laddove rimproverano al Pretore di aver dedotto dal costo effettivo dell'opera di cui al doc. T gli interessi passivi (fr. 58'844.-), le spese per le ipoteche (fr. 4'805.-) e i contributi per i raccordi (fr. 2'500.-) riportati pure in quel medesimo documento. A fronte della constatazione del giudice di prime cure secondo cui l'ammontare dei costi finali di cui al doc. T, comprensivo di quelle somme, non era stato contestato dal convenuto, è innanzitutto chiaro, in fatto, con riserva di quanto si dirà qui di seguito, che le stesse non necessitavano di essere provate (art. 170 cpv. 2 CPC/TI). In diritto non vi è poi alcun motivo per non imputare al convenuto queste somme, che fanno parte dei costi effettivi di realizzazione dell'opera (cfr. perizia p. 6 seg., delucidazione perizia p. 5 seg.) e come tali hanno contribuito al superamento del preventivo (in tal senso DTF 119 II 249 consid. 3b/bb e 3c, 122 III 61 consid. 2c/aa e 2c/cc), essendo invece irrilevante la circostanza, evidenziata nell'occasione dal Pretore, secondo cui esse non avevano dato luogo ad alcun plusvalore oggettivo (ciò che a maggior ragione ne avrebbe anzi escluso la deducibilità).

E. 10.3

Ciò non significa che i 3 importi debbano essere integralmente posti a carico del convenuto, dall'istruttoria di causa essendo risultato che gli stessi non erano del tutto corretti (art. 170 cpv. 2 in fine CPC/TI; TF 10 luglio 2003 4P.50/2003 consid. 2.5). La somma di fr. 4'805.- relativa alle spese per le ipoteche (doc. KK) deve in effetti essere ridotta a fr. 3'213.-, visto e considerato che il risarcimento di una delle posizioni che la componevano, e meglio

dell'importo di fr. 1'592.- relativo alle tasse e bollo conseguenti alla necessità di aumentare il credito di costruzione, era già stato riconosciuto dal Pretore in un'altra posizione. Il risarcimento di fr. 58'844.- per gli interessi passivi pagati dagli attori (che - e non può essere altrimenti - sono quelli relativi al mutuo ipotecario di fr. 100'000.- per l'acquisto del terreno ed al credito di costruzione di fr. 597'500.-) è invece già stato chiesto, sia pure con un importo parzialmente diverso di fr. 58'804.05 (fr. 16'466.40 per l'acquisto del terreno rispettivamente fr. 42'337.65 per il credito di costruzione) - ma in realtà di fr. 58'879.65 (doc. YY e ZZ) - alla posizione "interessi passivi supplementari". Per motivi di economia processuale, la relativa posizione, che in ogni caso non può essere attribuita due volte, andrà esaminata nell'ambito del tema del ritardo nella consegna dell'opera.

E. 11

Il Pretore, con riferimento alla questione dei ritardi imputati al convenuto, ha preliminarmente evidenziato che quest'ultimo non aveva contestato le specifiche componenti del danno fatto valere nei suoi confronti. Ciò premesso, ha in un primo tempo escluso che il termine di consegna al dicembre 1999 previsto nel doc. J fosse stato stabilito dalle parti in modo vincolante, aggiungendo che quell'indicazione era insufficiente per ritenere l'esistenza di una scadenza precisa per la consegna dell'opera. Nel seguito ha tuttavia ritenuto che al convenuto andava in ogni caso imputato il ritardo di 2 mesi (dal 21 ottobre al 21 dicembre 1998) per la perdita di tempo conseguente alla necessità di allestire una seconda domanda di costruzione a fronte di una prima domanda non rispettosa delle NAPR e il periodo di 9 mesi (dal 5 maggio 2000 al 1° febbraio 2001) richiesto dall'espletamento della prova a futura memoria, gli eventuali ulteriori ritardi successivi alla rinuncia del mandato non apparendo chiaramente riferibili a specifici episodi riconducibili a violazioni contrattuali del convenuto. Ne ha concluso che agli attori, che avevano abitato in locazione a B _____ fino ad ottobre 2000 ed avevano poi traslocato in un altro ente locato a T _____ prima di essere entrati nella nuova casa a fine gennaio 2001, andavano risarcite le spese di locazione nel primo appartamento di fr. 1'500.- mensili da gennaio a febbraio 2000 (tempo fra le due domande di costruzione) e da maggio (inizio della procedura di prova a futura memoria) a ottobre 2000 (termine della locazione) per complessivi fr. 12'000.-, le spese di locazione nel secondo appartamento di fr. 1'200.- mensili da novembre 2000 (inizio della locazione) a gennaio 2001 (consegna della delucidazione peritale) per fr. 3'600.- nonché le spese di trasloco e deposito di fr. 2'989.-, ritenuto che la posta per olio combustibile (fr. 2'400.-) e per "interessi passivi supplementari" (fr. 16'466.40 per l'acquisto del terreno rispettivamente fr. 42'337.65 per il credito di costruzione) non poteva essere riconosciuta, la prima siccome non dimostrata e la seconda in quanto gli interessi sul terreno costituivano esborsi indipendenti dai mesi di ritardo addebitati al convenuto mentre per gli interessi sul credito di costruzione gli attori non avevano indicato qual era la differenza di interessi tra quanto pagato per il periodo di ritardo e quanto sarebbe invece stato pagato in quel medesimo periodo senza quel ritardo. In questa sede gli attori rilevano che la pattuizione di un termine di consegna a fine dicembre 1999 non era stata contestata dal convenuto e con ciò non doveva essere provata, tanto più che l'interpretazione del contratto rispettivamente la completazione della lacuna nello stesso permetteva in ogni caso di confermare l'esistenza di un termine di consegna per quella data; essi contestano poi che per i ritardi eccedenti gli 11 mesi accertati dal Pretore non vi fosse alcuna responsabilità del convenuto, il perito giudiziario avendo riferito che al momento della rinuncia del mandato, già successiva di 3 mesi al termine di consegna, la completazione dei lavori avrebbe richiesto ancora oltre 3 mesi (13 settimane), con un

ritardo che andava così aumentato a 15 mesi (6 mesi in più oltre ai 9 mesi stabiliti dal Pretore), poi ridotti a 13 a seguito del “recupero” effettuato dall’arch. _____. Essi chiedono pertanto che le spese di locazione a B_____ per il periodo da gennaio a ottobre 2000 siano riconosciute in ragione di fr. 15'000.-. Quanto alle altre posizioni respinte dal Pretore, essi rilevano che la spesa per olio combustibile (di fr. 2'400.-) nemmeno doveva essere provata, non essendo stata contestata, e lo stesso valeva per gli oneri per “interessi passivi supplementari” (di fr. 58'804.05), che del resto il primo giudice avrebbe anche potuto riconoscere in via equitativa.

E. 11.1

Gli attori possono di principio essere seguiti laddove rilevano che la previsione (non però la pattuizione vera e propria) di un termine di consegna a fine dicembre 1999 riportata nel doc. J non era stata contestata dal convenuto e con ciò non doveva essere provata (art. 170 cpv. 2 CPC/TI): in sede di risposta quest’ultimo, oltre a non aver contestato la circostanza, l’ha in effetti ammessa (p. 5), salvo poi aver affermato che il termine previsto a quel momento era poi stato superato a seguito di lungaggini imputabili agli attori o di altri imprevisti rispettivamente era stato consensualmente prorogato per atti concludenti (p. 6), ciò che però non è stato assolutamente in grado di dimostrare. Essi hanno ragione anche laddove pretendono che al momento della rinuncia del mandato da parte del convenuto, avvenuta il 28 marzo 2000 (doc. K), la completazione dei lavori avrebbe richiesto ancora 13 settimane (cfr. perizia p. 9), ossia 3 mesi. Ciò non significa però ancora che il ritardo a lui imputabile debba essere aumentato a 13 mesi, come preteso nel gravame. Nel menzionato doc. J il termine di consegna a fine dicembre 1999 era in effetti stato previsto solo per il caso di inizio dei lavori ad aprile 1999 ritenuto che gli stessi hanno però poi potuto prendere avvio solo un mese dopo, e del resto gli stessi attori hanno sempre ritenuto ragionevole e realistico, anche in questa sede (appello p. 10), un tempo di realizzazione di 10 mesi (come per altro riportato nelle due domande di costruzione di cui ai doc. D e 8), uno in più di quelli previsti nel doc. J. Questa Camera non condivide inoltre l’assunto pretorile secondo cui il convenuto doveva pure essere ritenuto responsabile del periodo di 9 mesi (dal 5 maggio 2000 al 1° febbraio 2001) per l’espletamento della prova a futura memoria, questo ulteriore tempo non essendo in realtà stato provocato da sue violazioni contrattuali. In definitiva, al convenuto può pertanto essere imputato solo il ritardo di 2 mesi (dal 21 ottobre al 21 dicembre 1998) tra la prima e la seconda domanda di costruzione nonché il periodo di 4 mesi (da marzo a fine giugno 2000) intercorso tra la presumibile e ragionevole data di consegna dell’opera (fine febbraio 2000) e la data di rinuncia del mandato, rispettivamente tra quest’ultima e il tempo necessario alla completazione dei lavori.

E. 11.2

Dovendosi con ciò ritenere che, senza i ritardi imputabili al convenuto - che da una parte avevano già comportato uno slittamento nell’avvio dei lavori di 2 mesi e dall’altra avevano fatto sì che i previsti tempi di realizzazione (in realtà ammontanti a 10 mesi) fossero oltrepassati di altri 4 mesi -, gli attori sarebbero stati in grado di entrare nell’abitazione già a fine giugno 2000 (anziché, come poi avvenuto, a fine gennaio 2001), agli stessi possono essere risarcite le spese di locazione a B_____ di fr. 1'500.- mensili da gennaio a giugno 2000 per complessivi fr. 9'000.-, ritenuto che le spese di locazione a T_____ di fr. 1'200.- mensili insorte da novembre 2000 a gennaio 2001 (fr. 3'600.-, doc. BBB) e le relative spese di trasloco e deposito (fr. 2'989.-, doc. CCC) non sono conseguenti al ritardo causato dal convenuto e non vanno pertanto da lui rifeuse.

E. 11.3

Quanto agli interessi passivi maturati fino al 31 dicembre 2001 (come detto ammontanti in realtà a fr. 58'879.65, cfr. doc. YY e ZZ), gli stessi, rivendicati in causa dagli attori fondandosi su di un ritardo imputabile al convenuto di 14 mesi, vanno in realtà rifusi in modo differenziato: quelli relativi all'acquisto del terreno vanno risarciti solo nella misura in cui sono conseguenti al ritardo di 6 mesi, quell'acquisto essendo intervenuto prima dell'intervento del convenuto ed i relativi interessi passivi non dovendo per il resto essere computati nei costi di edificazione dell'abitazione; quelli relativi al credito di costruzione devono invece essere risarciti non solo nella misura in cui sono conseguenti al ritardo di 4 mesi imputabile al convenuto (ritenuto che gli altri 2 mesi di ritardo si sono invece verificati prima dell'utilizzo del credito di costruzione, cfr. doc. ZZ), ma anche nella misura in cui erano conseguenti al corretto adempimento del contratto (e ciò siccome il convenuto non li aveva a suo tempo presi in considerazione, ciò che aveva poi contribuito al sorpasso del preventivo, cfr. perizia p. 6 seg. delucidazione perizia p. 5 seg.): in sostanza si tratta di dedurre 10 mesi di interessi (14 proposti, tolti i 4 imputabili al convenuto).

E. 11.3.1

Gli interessi sul credito ipotecario per il terreno (di fr. 16'466.40, doc. YY) sono così da rifondere in ragione di fr. 2'572.90, ossia limitatamente agli interessi al 5.25% dal 1° luglio al 30 luglio 2001 (fr. 437.50, ultimo foglio del doc. YY) ed al 5.125% dal 1° agosto al 31 dicembre 2001 (fr. 2'135.40, ultimo foglio del doc. YY) maturati sulla somma di fr. 100'000.-.

E. 11.3.2

Più complesso è il discorso relativo agli interessi sul credito di costruzione (di fr. 42'413.25, doc. ZZ), visto oltretutto che gli stessi non sono calcolati su un importo fisso, ma su un importo crescente a dipendenza dei pagamenti effettuati dalla banca. Già si è detto che il convenuto non può di principio essere reso responsabile degli interessi maturati durante 10 mesi. Ritenuto però che negli ultimi 10 mesi il credito di costruzione è stato massicciamente utilizzato, non appare corretto dedurre gli interessi pagati a quel momento. La soluzione più corretta è invece quella di considerare i mesi in cui il credito di costruzione non era stato praticamente utilizzato (e meglio il periodo di 6 mesi successivi alla rinuncia del mandato, cfr. doc. ZZ), di determinare l'importo medio mensile per interessi così risultante, e di apportarvi un correttivo nella misura in cui i tassi di interessi maturati successivamente fossero stati superiori. Ciò posto, appurato da una parte che da aprile a fine settembre 2000 i tassi d'interesse esposti dalla banca, a cui andava aggiunta una commissione dello 0.25%, si aggiravano tra il 3.875% e il 4.25% (doc. ZZ), con una media quindi del 4.0625%, ed avevano comportato un esborso di fr. 6'971.- (doc. ZZ, comprese commissioni, tasse e spese), con una media mensile di fr. 1'161.80, e rilevato dall'altra che in epoca successiva i tassi, a cui andava sempre aggiunta la stessa commissione, si erano mossi tra il 4.125% e il 4.375% (doc. ZZ), con una media del 4.25%, l'importo da dedurre dal totale può essere quantificato in fr. 12'154.20 (fr. 1'161.80 x 10 mesi : 4.0625% x 4.25%). La somma da rifondere agli attori ammonta così a fr. 30'259.05 (fr. 42'413.25 ./ fr. 12'154.20).

E. 11.4

La pretesa di fr. 2'400.- per olio combustibile necessario a togliere l'umidità dalla casa prima che la stessa venisse abitata è infine integralmente dovuta. Come giustamente rilevato dagli attori, lo stesso Pretore aveva in effetti evidenziato che il convenuto non aveva mai

contestato negli allegati preliminari quella posizione di danno, che per altro, ancorché inserita tra le quelle relative al ritardo nella consegna dell'abitazione, nulla ha a che vedere con quella tematica. In tali circostanze il primo giudice non poteva pertanto concludere che la stessa non era risarcibile, siccome non provata.

E. 12

Riassumendo, agli attori sono innanzitutto da riconoscere i fr. 100'000.- attribuiti dal Pretore per l'avvenuto superamento del preventivo, a cui vanno aggiunti fr. 2'500.- per i contributi per i raccordi e fr. 3'213.- per le spese per le ipoteche. A tali importi vanno quindi sommati le tasse di registro e bollo di fr. 1'592.- per l'aumento del credito di costruzione, la spesa di fr. 33'549.- per l'eliminazione del problema di pendenza del tetto, il costo di fr. 8'709.- per la riparazione delle infiltrazioni e gli oneri giudiziari di fr. 5'244.10 per l'allestimento della prova a futura memoria. E vanno infine risarciti fr. 9'000.- per i maggiori oneri locativi, fr. 32'831.95 per interessi passivi (fr. 2'572.90 per quelli sul credito per l'acquisto del terreno e fr. 30'259.05 per quelli sul credito di costruzione) e fr. 2'400.- per l'olio combustibile. Il tutto, per complessivi fr. 199'039.05 oltre interessi.

E. 13

Come si è visto, nel querelato giudizio il Pretore ha caricato alle parti le spese giudiziarie e le ripetibili in funzione della loro rispettiva soccombenza (art. 148 CPC/TI), che sulla base di un valore litigioso di fr. 312'526.70 ha poi determinato in ragione del 47% per gli attori e del 53% del convenuto. In considerazione della modifica della somma per cui gli attori sono risultati vincenti e ritenuto che il valore determinante è in realtà quello aumentato con le conclusioni a fr. 356'042.50 (Schuller, Die Berechnung des Streitwertes, p. 113 segg.; II CCA 21 novembre 2001 inc. n. 12.2001.89), gli oneri processuali e le ripetibili vanno ora posti a carico degli attori per il 44% e del convenuto per il 56%.

E. 14

Ne discende, in parziale accoglimento dell'appello, che il credito da riconoscere agli attori dev'essere aumentato da fr. 167'683.10 a fr. 199'039.05, oltre interessi, con un'ulteriore modifica del giudizio sulle spese e sulle ripetibili della sede pretorile. Gli oneri processuali della procedura d'appello, calcolati sulla base di un valore litigioso di fr. 131'204.05 (fr. 298'887.15 ./ fr. 167'683.10), seguono la rispettiva soccombenza delle parti (art. 106 CPC). Quanto alle ripetibili per il procedimento di secondo grado, si osserva che agli attori, vincenti in questa sede solo in misura limitata, può essere assegnata un'indennità per ripetibili ridotta (II CCA 28 ottobre 2011 inc. n. 12.2011.137, 10 febbraio 2014 inc. n. 12.2012.162, 21 febbraio 2014 inc. n. 12.2012.23; in merito all'obbligo di versare ripetibili a carico della parte che non ha inoltrato osservazioni ad un gravame vincente, cfr. TF 26 settembre 2006 4C.88/2006 consid. 8). Per i quali motivi, richiamati l'art. 106 CPC e la LTG decide: I. L'appello 29 agosto 2013 di AP 1 e AP 2 è parzialmente accolto. Di conseguenza la sentenza 6 giugno 2013 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2, è così riformata: 1. La petizione è parzialmente accolta. Di conseguenza l'arch. AO 1 è condannato a pagare a AP 1 e AP 2, in solido tra loro, la somma di fr. 199'039.05 oltre interessi al 5% dal 12 febbraio 2003. 2. La tassa di giustizia di complessivi fr. 10'000.- e le spese di questa procedura (comprese quelle peritali), sono a carico di AP 1 e AP 2, uniti con il vincolo di solidarietà, per il 44% e a carico dell'arch. AO 1 per il 56%. L'arch. AO 1 è inoltre tenuto a rifondere a AP 1 e AP 2, in solido, l'importo fr. 3'000.- per ripetibili parziali. II. Le spese processuali di fr. 5'000.- sono poste a carico degli appellanti in solido

per 3/4 e per 1/4 sono a carico dell'appellato, il quale verserà agli appellanti fr. 1'200.- per ripetibili. III. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2 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.