

## **TI\_GERICHTE 12.2017.178 vom 26. Juli 2019**

TI Tribunale d'appello, 2019-07-26, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2017.178](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2017.178)

FR: TI\_GERICHTE 12.2017.178 du 26 juillet 2019

IT: TI\_GERICHTE 12.2017.178 del 26 luglio 2019

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Con contratto 17 luglio 2007 (doc. D), al quale si applicava la norma SIA 118 “Condizioni generali per l’esecuzione dei lavori di costruzione” 1977/1991, la società AP 1 è stata incaricata dagli allora coniugi AO 1 e AO 1, rappresentati dal direttore dei lavori arch. \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_, di eseguire le opere da capomastro inerenti l’edificazione di una casa unifamiliare sulla part. n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_. Per le sue prestazioni, svolte in due fasi, a seguito di un fermo cantiere imposto dal Comune di \_\_\_\_\_ e durato non meno di 5 mesi tra il settembre 2008 e l’aprile 2009, essa ha trasmesso ai committenti due fatture, di fr. 565'825.45 (doc. I) per la prima fase rispettivamente di fr. 158'455.85 (doc. L) per la seconda, che sono state preavvisate favorevolmente dal direttore dei lavori in ragione di fr. 563'196.- (cfr. doc. I) rispettivamente in ragione di fr. 152'270.- (cfr. doc. L).

#### **E. 2**

Con petizione 20 luglio 2012 AP 1, al beneficio della necessaria autorizzazione ad agire, ha convenuto in giudizio AO 1 e AO 1 innanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1, per ottenere la loro condanna in solido al pagamento di fr. 195'000.- arrotondati oltre interessi al 5% dal 18 agosto 2010 e il rigetto in via definitiva delle opposizioni interposte ai PE n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ dell’UE di Lugano. Essa, in estrema sintesi, ha preteso l’attribuzione della mercede preavvisata favorevolmente dal direttore dei lavori (fr. 715'466.-), somma da cui andavano dedotti gli acconti da lei già incassati (fr. 520'000.-). I convenuti si sono integralmente opposti alla petizione.

#### **E. 3**

Esperita l’istruttoria di causa e raccolti gli allegati conclusivi delle parti, il Pretore, con decisione 19 settembre 2017, in parziale accoglimento della petizione, ha condannato i convenuti al pagamento di fr. 57'003.37 oltre interessi al 5% dal 19 maggio 2011 (dispositivo n. 1), somma per la quale ha pure rigettato in via definitiva le opposizioni ai PE (dispositivo n. 2), e ha posto la tassa di giustizia di fr. 9'000.- e le spese, comprese quelle peritali, per il 35% a carico dei convenuti e per il 65% a carico dell’attrice, tenuta altresì a rifondere alla controparte fr. 7'600.- per ripetibili parziali (dispositivo n. 3). Il giudice di prime cure ha in sostanza stabilito che l’attrice, per le prestazioni da lei svolte e fatturate, potesse pretendere una mercede complessiva di fr. 691'597.37 (fr. 542'838.09 per la fattura di cui al doc. I e fr. 148'759.28 per la fattura di cui al doc. L), somma da cui andavano dedotti gli acconti già ricevuti di fr. 520'000.-, ritenuto che dal saldo doveva poi essere ulteriormente dedotto il minor valore per la difettosità dell’opera pari a fr. 114'594.-.

#### **E. 4**

La decisione pretorile è stata impugnata da entrambe le parti. Con appello 19 ottobre 2017, avverso dai convenuti con risposta 7 dicembre 2017 (a cui hanno fatto seguito la replica spontanea 2 febbraio 2018 e la duplica spontanea 14 febbraio 2018), l'attrice ha chiesto di riformare il querelato giudizio nel senso di condannare i convenuti in solido al pagamento di fr. 171'597.37 oltre interessi al 5% dal 19 maggio 2011, somma per la quale andavano pure rigettate in via definitiva le opposizioni ai PE, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi. Essa ha segnatamente contestato di poter essere obbligata a rifondere il minor valore dell'opera difettosa. Con appello incidentale 7 dicembre 2017, avverso dall'attrice con risposta 2 febbraio 2018, i convenuti hanno postulato la riforma della decisione pretorile nel senso di respingere la petizione, con protesta di spese e ripetibili di secondo grado. Essi hanno in particolare rilevato che la mercede complessiva a favore della controparte, tutt'al più di fr. 526'545.20 (recte: fr. 526'545.72 = fr. 403'251.24 per la fattura di cui al doc. I e fr. 123'295.48 per la fattura di cui al doc. L), era di gran lunga inferiore agli acconti già corrisposti di fr. 520'000.- e al minor valore per la difettosità dell'opera realizzata di fr. 115'020.-.

## **E. 5**

Preliminarmente va esaminata la domanda dei convenuti volta a dichiarare irricevibile la replica spontanea 2 febbraio 2018 della controparte, a loro dire inoltrata ben oltre il termine di 10 giorni dalla notificazione della risposta all'appello stabilito dalla giurisprudenza. La richiesta dev'essere disattesa. Il Tribunale federale ha in effetti già avuto modo di stabilire che un tale termine ha per scopo d'indicare alla parte fino a quando, per rispettare l'incondizionato diritto di replica sgorgante dagli art. 29 cpv. 1 e 2 Cost. e 6 CEDU, il tribunale è disposto ad attendere prima di trattare il ricorso, ritenuto che la sua mancata osservanza non ha però come conseguenza l'esclusione dall'incartamento di atti giunti dopo tale termine ma prima dell'emanazione della decisione (TF 17 aprile 2013 5A\_155/2013 consid. 1.4 e 1.5, 28 ottobre 2015 4A\_170/2015 consid. 1; II CCA 26 gennaio 2016 inc. n. 12.2015.149, 19 febbraio 2016 inc. n. 12.2014.218-219, 28 febbraio 2019 inc. n. 12.2017.105, 1° 2019 inc. n. 12.2019.51).

## **E. 6**

Il Pretore ha ritenuto che l'attrice, per le prestazioni fatturate a misura nel doc. I, potesse pretendere una mercede "lorda" di fr. 414'421.13 (posizioni confermate integralmente dal perito giudiziario: fr. 28'350.- per l'impianto di cantiere, fr. 8'023.20 per i ponteggi, fr. 4'370.- per l'abbattimento e lo sradicamento degli alberi, fr. 2'475.- per le demolizioni e le rimozioni e fr. 3'078.55 per l'impermeabilizzazione delle opere interrato; posizioni a cui l'esperto aveva invece apportato delle correzioni: fr. 65'176.73 per le fosse di scavo, fr. 215'456.06 per le opere di calcestruzzo, fr. 6'724.50 per gli scavi parziali e fr. 54'973.68 per le opere murarie), che, dedotti il ribasso del 2% e lo sconto del 2% e aggiunta l'IVA al 7.6%, ammontava a fr. 428'258.82 "netti". In questa sede i convenuti si sono detti disposti a riconoscere all'attrice a questo titolo un importo di fr. 390'582.89 "netti".

### **E. 6.1**

A questo stadio della lite non è più contestato che all'attrice debba essere riconosciuta la mercede "lorda" stabilita dal Pretore per l'impianto di cantiere (fr. 28'350.-), per i ponteggi (fr. 8'023.20), per l'impermeabilizzazione delle opere interrato (fr. 3'078.55) e per le opere murarie (fr. 54'973.68).

### **E. 6.2**

Nulla osta pure al riconoscimento a suo favore della mercede “lorda” attribuitale dal Pretore per le fosse di scavo (fr. 65'176.73), i convenuti non potendo essere seguiti laddove hanno preteso che per il perito giudiziario l'importo dovuto a questo titolo fosse solo quello arrotondato (fr. 65'176.-). Dalla perizia è in effetti risultato che l'importo corretto era per l'appunto quello riportato nella decisione (cfr. tabella 2 a p. 5, anche se è vero che l'esperto, a p. 5 in fondo, aveva poi ritenuta “ verificata e approvata ” la somma arrotondata).

### **E. 6.3**

I convenuti hanno in seguito chiesto di ridurre la mercede “lorda” a favore dell'attrice per l'abbattimento e lo sradicamento degli alberi dai fr. 4'370.- stabiliti dal Pretore ai fr. 1'160.- previsti dal capitolato (doc. 14 p. 20 seg.). La censura dev'essere disattesa. Essa è innanzitutto irricevibile, visto che negli allegati preliminari i convenuti si erano limitati a una contestazione globale e generica - e con ciò non sufficiente (DTF 141 III 433 consid. 2.6; TF 8 maggio 2017 4A\_632/2016 consid. 4.1, 26 febbraio 2018 4A\_553/2017 consid. 4.2) - di tutte le posizioni fatturate e la puntuale contestazione della posizione così fatturata era stata da loro sollevata per la prima volta solo in sede conclusionale (art. 229 cpv. 1 e 2 e contrario e 232 CPC; II CCA 1° aprile 2014 inc. n. 12.2013.63, 18 agosto 2014 inc. n. 12.2014.62, 27 gennaio 2015 inc. n. 12.2013.152, 17 febbraio 2016 inc. n. 12.2014.153, 14 aprile 2016 inc. n. 12.2013.134, 12 giugno 2017 inc. n. 12.2016.11, 12 settembre 2017 inc. n. 12.2016.103, 2 ottobre 2017 inc. n. 12.2016.96). La stessa sarebbe comunque stata destinata all'insuccesso anche nel merito, atteso che i prezzi offerti nel capitolato a questo titolo erano unitari e a misura e non forfetari, e che per il perito giudiziario, anche se una verifica a posteriori della mole dei lavori svolti non era possibile sulla base dei documenti versati agli atti, l'importo fatturato, lievitato “ in quanto probabilmente le quantità degli alberi tagliati, delle ceppaie sgomberate e dei volumi evacuati in discarica erano molto maggiori rispetto a quanto previsto dal progettista che ha redatto il modulo d'offerta con le relative quantità ”, era poi stato approvato dal direttore dei lavori senza che fossero state messe in dubbio le quantità dei lavori eseguiti (perizia p. 4; sulla valenza del preavviso favorevole reso dal direttore dei lavori si può rinviare a quanto addotto nel consid. 7.2.2).

### **E. 6.4**

I convenuti hanno poi chiesto di ridurre la mercede “lorda” a favore dell'attrice per le demolizioni e le rimozioni dai fr. 2'475.- stabiliti dal Pretore ai fr. 2'100.- previsti dal capitolato (doc. 14 p. 23 seg.). La censura non può nuovamente essere accolta. Anche in questo caso essa è innanzitutto irricevibile, visto che negli allegati preliminari i convenuti si erano limitati a una contestazione globale e generica - come detto non sufficiente - di tutte le posizioni fatturate e la puntuale contestazione della posizione così fatturata era stata da loro sollevata per la prima volta solo in sede conclusionale (art. 229 cpv. 1 e 2 e contrario e 232 CPC). La stessa sarebbe comunque stata da respingere anche nel merito, visto e considerato che i prezzi offerti nel capitolato a questo titolo erano in parte anche a misura e non forfetari, e che il perito giudiziario, viste le posizioni documentate, benché non più visibili in loco e quindi verificabili, era stato in grado di concludere che “ il lavoro, dettagliatamente documentato, sia stato correttamente svolto” (perizia p. 4).

### **E. 6.5**

I convenuti hanno quindi chiesto di ridurre la mercede “lorda” a favore dell'attrice per le opere di calcestruzzo dai fr. 215'456.06 stabiliti dal Pretore sulla base della perizia giudiziaria ai fr. 214'008.63 fatturati dalla controparte. La censura, con cui al giudice di

prime cure è stato in sostanza rimproverato di aver deciso ultra petita , è ampiamente infondata. Poco importa in effetti, visto che - come si dirà - le richieste complessive dell'attrice non sono state superate, se la singola pretesa ora riconosciuta possa eccedere quanto da lei fatturato (DTF 119 II 396 consid. 2; TF 12 marzo 2002 4C.195/2001 consid. 2b/aa).

#### **E. 6.6**

I convenuti hanno infine chiesto di ridurre anche la mercede "lorda" a favore dell'attrice per gli scavi parziali dai fr. 6'724.50 stabiliti dal Pretore ai fr. 1'250.- previsti dal capitolato (doc. 14 p. 38 segg.). La censura non può trovare accoglimento. Anche in questo caso essa è innanzitutto irricevibile, visto che negli allegati preliminari i convenuti si erano limitati a una contestazione globale e generica - come detto non sufficiente - di tutte le posizioni fatturate e la puntuale contestazione della posizione così fatturata era stata da loro sollevata per la prima volta solo in sede conclusionale (art. 229 cpv. 1 e 2 e contrario e 232 CPC). La stessa sarebbe comunque stata da respingere anche nel merito, atteso che i prezzi offerti nel capitolato a questo titolo erano a misura e non forfetari, e che per il perito giudiziario, anche se una verifica a posteriori della quantità dei lavori svolti era veramente difficile in quanto gli stessi non erano più assolutamente visibili, sulla base " di un'analisi qualitativa e quantitativa teorica ... , tenendo così conto del fatto di non conoscere lo svolgimento e le difficoltà dei lavori riscontrati sul posto e sulla base dei disegni esecutivi " come poi indicato nella successiva tabella 4 da lui allestita, aveva potuto concludere che " quanto esposto ... è riducibile ad una cifra massima di fr. 6'724.50" invece dei fr. 13'081.54 fatturati (perizia p. 9).

#### **E. 6.7**

Nonostante le censure dei convenuti sulle posizioni riconosciute dal Pretore a questo titolo siano state integralmente disattese, è a ragione che essi hanno fatto notare che la somma delle mercedi "lorde" così attribuite non era di fr. 414'421.13 (quell'importo comprendendo in realtà anche la mercede di fr. 18'965.41 per le canalizzazioni e le opere di prosciugamento nonché la mercede di fr. 6'828.- per le opere in pietra naturale, sulle quali il Pretore non si era però espresso, senza che quella sua omissione sia stata minimamente censurata in questa sede dall'attrice) ma a fr. 388'627.72, che, dedotti il ribasso del 2% e lo sconto del 2% - e non, come invece preteso dai convenuti, il 4% complessivo per quelle due stesse posizioni - e aggiunta l'IVA al 7.6%, ammontava a fr. 401'604.15 "netti".

#### **E. 7**

Il Pretore ha poi ritenuto che l'attrice, per le prestazioni fatturate a regia nel doc. I, potesse pretendere una mercede "lorda" di fr. 110'877.04, che, tolti il ribasso del 2% e lo sconto del 2% e aggiunta l'IVA al 7.6%, ammontava a fr. 114'579.27 "netti". Il giudice di prime cure ha osservato che i bollettini a regia in base ai quali l'attrice aveva fatturato le sue prestazioni (doc. F) erano stati verificati dal direttore dei lavori e che l'istruttoria non aveva permesso di ritenere che a quel momento costui si fosse trovato in errore o fosse stato privato dei poteri di rappresentanza riconosciutigli da quella sua funzione. Ciò posto, ha rilevato che solo alcuni di quei bollettini a regia, segnatamente quelli relativi al primo, secondo e terzo riepilogo, erano stati sottoscritti dal direttore dei lavori e godevano con ciò della presunzione di esattezza delle ore e dei materiali esposti. Con riferimento agli altri bollettini, non sottoscritti dal direttore dei lavori ma comunque da lui verificati e corretti in occasione del controllo della liquidazione finale, ha invece rilevato che il perito giudiziario

aveva ritenuto corretto il descrittivo dei lavori ivi indicati e aveva approvato gli importi ratificati dal direttore dei lavori di complessivi fr. 110'877.04 "lordi" (somma che - si aggiunga qui - era data, come risultava dal doc. E, dalle seguenti posizioni: fr. 9'000.- per il primo riepilogo, fr. 682.- per il secondo riepilogo, fr. 2'600.- per il terzo riepilogo, fr. 5'523.30 per le planche e i ponteggi, fr. 10'933.02 per lavori vari, fr. 11'059.55 per la fognatura, fr. 7'200.- per le modifiche all'impianto elettrico e sanitario, fr. 4'447.60 per la pulizia della cantina, fr. 20'689.65 per gli scavi e i riempimenti di terra e fr. 38'741.92 per il quinto riepilogo), affermando di non avere argomenti comprovanti una differenza tra quanto pattuito tra l'impresa e la direzione dei lavori (perizia p. 11 segg.). In questa sede i convenuti si sono detti disposti a riconoscere all'attrice a questo titolo un importo di fr. 12'668.34 "netti".

### **E. 7.1**

A questo stadio della lite è del tutto pacifico che all'attrice debba essere quanto meno riconosciuta la mercede "lorda" per i lavori di cui ai bollettini a regia del primo, del secondo e del terzo riepilogo, che erano stati sottoscritti dal direttore dei lavori e godevano con ciò della presunzione di esattezza delle ore e dei materiali ivi esposti ( Gauch , Der Werkvertrag, 5<sup>a</sup> ed., n. 1020 segg., in particolare n. 1022 e 1028; Cocchi/Trezzini , CPC-TI, m. 47 ad art. 183; TF 24 gennaio 2003 4C.227/2002 consid. 4; II CCA 1 settembre 2014 inc. n. 12.2012.197, 3 ottobre 2014 inc. n. 12.2013.29, 14 giugno 2019 inc. n. 12.2017.160). I convenuti hanno espressamente ammesso di dovere a questo titolo una somma "lorda" di fr. 12'264.12 (fr. 8'982.12 per il primo riepilogo, fr. 682.- per il secondo riepilogo e fr. 2'600.- per il terzo riepilogo). Senonché, ritenuto che la mercede attribuita all'attrice nella decisione per il primo riepilogo era in realtà di fr. 9'000.- e che i convenuti, in violazione del loro obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), non hanno spiegato per quali ragioni quella pretesa doveva invece essere ammessa solo per l'importo ridotto da loro indicato, la somma complessivamente dovuta per queste tre posizioni risulta essere di fr. 12'282.-.

### **E. 7.2**

Con riferimento alle pretese relative agli altri bollettini a regia, quelli non sottoscritti dal direttore dei lavori e ammontanti a fr. 98'595.04 "lordi," i convenuti hanno censurato l'assunto pretorile secondo cui " la ratifica a posteriori da parte della DL dei bollettini in blocco sia opponibile ai committenti, che hanno il diritto di vedersi fatturare unicamente le opere effettivamente seguite e comprovabili tramite i bollettini a regia firmati ", aggiungendo che " il committente AO 1 aveva chiaramente avvertito l'impresa che i bollettini non firmati non le sarebbero stati riconosciuti " (appello incidentale p. 18). Ed hanno quindi riproposto le contestazioni sulle singole prestazioni da loro già sollevate in sede conclusionale.

#### **E. 7.2.1**

La censura è irricevibile per carenza di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), visto e considerato che i convenuti non si sono confrontati criticamente con l'argomentazione, posta dal Pretore alla base del suo giudizio, secondo cui il perito giudiziario aveva ritenuto corretto il descrittivo dei lavori indicati in quei bollettini e aveva approvato gli importi ratificati dal direttore dei lavori di complessivi fr. 110'877.04 "lordi", compresi così quelli in esame, affermando di non avere argomenti comprovanti una differenza tra quanto pattuito tra l'impresa e la direzione dei lavori, rispettivamente secondo cui anche quei bollettini a regia erano stati verificati dal direttore dei lavori e l'istruttoria non aveva

permesso di ritenere che a quel momento costui si fosse trovato in errore o fosse stato privato dei poteri di rappresentanza riconosciutigli da quella sua funzione. Essi non hanno in particolare spiegato per quali ragioni di fatto o di diritto la stessa sarebbe stata errata e con ciò da riformare.

### **E. 7.2.2**

Ad ogni buon conto la posizione dei convenuti non sarebbe stata migliore nemmeno laddove la censura fosse stata ricevibile. Innanzitutto e contrariamente a quanto ritenuto dai convenuti, dal verbale di cantiere del 12 gennaio 2008 (contenuto nella rubrica “e-mail” del plico doc. I° rich.) e dalla testimonianza di \_\_\_\_\_ (p. 8), da loro menzionati a comprova della loro tesi, non risulta affatto che “ il committente AO 1 aveva chiaramente avvertito l’impresa che i bollettini non firmati non le sarebbero stati riconosciuti ”: in quel documento, che per altro neppure confermava la presenza di AO 1 a quella riunione di cantiere, era in effetti stato indicato solo che “ i bollettini a regia verranno consegnati debitamente vistati dalla DL, al momento della presentazione dei costi ”; mentre nella deposizione testimoniale quel teste aveva unicamente riferito che nell’ambito di una riunione di cantiere AO 1 “ disse che tutti i bollettini a regia dovevano essere sottoscritti dall’arch. P\_\_\_\_\_ ”. Si aggiunga che un’eventuale pattuizione tra le parti nei termini pretesi dai convenuti non avrebbe comunque potuto essere intesa nel senso da loro auspicato, ma solo nel senso che le pretese a regia, per essere riconosciute, avrebbero dovuto essere dimostrate in un altro modo ( Gauch , op. cit., n. 1028; TF 24 gennaio 2003 4C.227/2002 consid. 4). Ma soprattutto, come rilevato anche dal Pretore, laddove le parti hanno concordato l’applicazione della norma SIA 118, il fatto che il committente abbia designato un direttore dei lavori dev’essere inteso, salvo l’esistenza di accordi particolari - qui non provati (il doc. 10, menzionato dai convenuti a comprova dell’esistenza di un tale accordo, essendo in realtà silente sul tema) - nel senso di una comunicazione all’appaltatore di una procura esterna (cfr. Hürlimann , in: Gauch/Stöckli, Kommentar zur SIA-Norm 118, 2<sup>a</sup> ed., n. 4 delle note preliminari agli art. 33-36 e n. 3.1 ad art. 33; DTF 118 II 313 consid. 2a), mediante la quale il direttore dei lavori è tra le altre cose autorizzato a riconoscere in modo vincolante la liquidazione finale, con il saldo dovuto all’appaltatore (art. 154 cpv. 2 e 3; Gauch , op. cit., n. 1268a; Spiess/Huser , Norm SIA 118, n. 20 segg. ad art. 154; DTF 118 II 313 consid. 2a; ZR 1988 n. 135; II CCA 21 giugno 2018 inc. n. 12.2016.176), ritenuto che la situazione non è diversa laddove il direttore dei lavori, previa verifica delle opere fatturate a regia, ne abbia confermato la correttezza e abbia poi ribadito il loro buon fondamento in sede testimoniale, la relativa pretesa potendo in tal caso essere considerata provata (II CCA 21 marzo 1997 inc. n. 12.96.133). Nel caso concreto, visto e considerato che il direttore dei lavori ha preavvisato favorevolmente la liquidazione di queste opere a regia, da lui verificate e corrette (cfr. doc. I), e che quelle sue conclusioni risultano essere state confermate in sede testimoniale (testi arch. \_\_\_\_\_ P\_\_\_\_\_ p. 10 segg., \_\_\_\_\_ p. 6 segg. e \_\_\_\_\_ p. 2 e 5), questa ipotesi si è indubbiamente realizzata. Alla luce di quanto precede, le contestazioni sollevate dai convenuti in sede conclusionale sulle singole prestazioni e ribadite in questa sede risultano prive di rilevanza. Il fatto che il perito giudiziario, da p. 11 a p. 13 della perizia, abbia dichiarato di non poter verificare una posizione approvata dal direttore dei lavori (quella del quinto riepilogo di fr. 38'741.92) e di non essere in grado di metterne in discussione un’altra (quella per le planche e i ponteggi di fr. 5'523.30) - mentre altre (quelle per la pulizia della cantina nonché per gli scavi e i riempimenti di terra) sono state da lui confermate, in base alla sua esperienza (perizia p. 2), pur avendo ammesso di non averle potute verificare, rispettivamente altre ancora (quelle per

lavori vari, per la fognatura nonché per le modifiche all'impianto elettrico e sanitario) sono state da lui confermate, sempre in base alla sua esperienza (perizia p. 2), sia pure senza che siano state illustrate le ragioni alla base della sua conclusione - non toglie in effetti che tutte quelle pretese possano essere riconosciute sulla base della chiara presa di posizione del direttore dei lavori, tanto più che lo stesso perito ha per finire concluso di poterla a sua volta approvare, non avendo argomenti comprovanti una differenza tra quanto pattuito tra l'impresa e la direzione dei lavori. Che alcune posizioni (quelle per la fognatura, per le modifiche all'impianto elettrico e sanitario nonché per gli scavi e i riempimenti di terra) possano costituire un doppione di altre pretese fatturate nel doc. I e che altre (quella per la pulizia della cantina) siano state eseguite per ovviare a difetti causati dalla stessa attrice è invece stato addotto in modo irritato per la prima volta solo in sede conclusionale (cfr. art. 229 cpv. 1 e 2 e contrario e 232 CPC); oltretutto quelle circostanze nemmeno sono state provate.

## **E. 8**

Il Pretore ha quindi ritenuto che l'attrice, per le prestazioni fatturate esclusivamente a regia nel doc. L, potesse pretendere una mercede "netta" di fr. 148'759.28. Il giudice di prime cure ha osservato che i bollettini a regia in base ai quali l'attrice aveva fatturato le sue prestazioni (doc. G) non erano stati sottoscritti dal direttore dei lavori, ma erano comunque stati da lui verificati e corretti in ragione di fr. 141'515.- in occasione del controllo della liquidazione finale (cfr. doc. L). Atteso che dalle deposizioni testimoniali (testi \_\_\_\_\_ p. 2 e \_\_\_\_\_ p. 4) era però risultato che tutte le opere descritte nei citati bollettini a regia erano state realizzate e che il perito giudiziario aveva ritenuto corretto il riconoscimento di un importo di fr. 138'252.12 "parzialmente lordi" (somma che - si aggiunga qui - era data, come risulta a p. 13 della perizia, da una mercede "lorda" di fr. 150'075.68 dedotto il ribasso del 2%, lo sconto del 2% e la deduzione supplementare del 4%), egli ha riconosciuto in quella misura la pretesa, che, con l'aggiunta dell'IVA al 7.6%, ammontava così a fr. 148'759.28 "netti". In questa sede i convenuti si sono detti disposti a riconoscere all'attrice a questo titolo un importo di fr. 119'361.34 "lordi", a loro dire corrispondenti a fr. 123'295.48 "netti", contestando di essere tenuti a pagare la mercede per i bollettini che non risultavano essere stati inviati per fax al direttore dei lavori (fr. 7'250.79 per il bollettino n. 331, fr. 12'508.30 per il bollettino n. 339 e fr. 576.- per il noleggio dei deumidificatori), ritenuto che dal saldo di fr. 129'740.59 così ottenuto (fr. 150'075.68 ./ fr. 7'250.79 ./ fr. 12'508.30 ./ fr. 576.-) hanno dedotto l'8% per ribasso, sconto e deduzione supplementare e un ulteriore 4% per ribasso e sconto, salvo aver poi aggiunto l'IVA al 7.6%.

### **E. 8.1**

La censura è irricevibile per carenza di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), visto e considerato che i convenuti non si sono confrontati criticamente con l'argomentazione, riassunta in precedenza, posta dal Pretore alla base del suo giudizio. Essi non hanno in particolare spiegato per quali ragioni di fatto o di diritto la stessa sarebbe stata errata e con ciò da riformare.

### **E. 8.2**

Ad ogni buon conto la posizione dei convenuti non sarebbe stata migliore nemmeno laddove la censura fosse stata ricevibile. A fronte dell'accertamento pretorile, non contestato, secondo cui le prestazioni in esame erano state effettuate e gli importi poi

riconosciuti nella decisione erano corretti, come confermato dal direttore dei lavori e dal perito giudiziario (perizia p. 13), non si vede proprio, richiamate per analogia anche le considerazioni già esposte in precedenza con riferimento alle opere a regia fatturate nel doc. I (cfr. consid. 7.2.2), come il fatto che i bollettini relativi a quelle tre opere non siano stati a suo tempo inviati per fax al direttore dei lavori possa essere tale da far venir meno il diritto al pagamento della relativa mercede. Del tutto errato è pure il calcolo proposto in questa sede dai convenuti. Dal saldo “lordo” a favore dell’attrice devono in effetti essere dedotti il ribasso del 2%, lo sconto del 2% e la deduzione supplementare del 4% e dev’essere aggiunta l’IVA al 7.6%, mentre nulla permette di concludere per la correttezza di una prima deduzione dell’8% per ribasso, sconto e deduzione supplementare, a cui se ne cumulava poi una seconda del 4% per ribasso e sconto, prima di aggiungere l’IVA al 7.6%.

## **E. 9**

Nell’ultima parte del suo giudizio il Pretore ha stabilito che ai convenuti doveva essere riconosciuto un importo di fr. 114'594.- per il minor valore dell’opera realizzata dall’attrice. Dall’istruttoria era emerso che l’opera presentava tre difetti, segnatamente delle macchie di umidità sul muro perimetrale del seminterrato, il distacco di 2-3 cm del muro grezzo di sostegno della terrazza all’ultimo piano dalla facciata dell’abitazione e il cedimento della pavimentazione piastrellata della terrazza al piano ammezzato con crepe sul muro adiacente alla stessa (cfr. sopralluogo 21 marzo 2013 e perizia p. 16-18 e 20-22). Il perito giudiziario aveva appurato che tali difetti erano imputabili all’operato dell’attrice: le cause delle macchie di umidità riscontrate al piano seminterrato erano da ricondurre a problemi d’infiltrazione d’acqua stagnante occorsi durante il cantiere, per mancate protezioni dei materiali, disattenzione o messa in opera di materiali in condizioni non ottimali oppure per le indirette conseguenze di allagamenti non risanati a dovere prima della ripresa dei lavori di finitura (perizia p. 17 e 20); il distacco del muro di sostegno della terrazza al piano superiore era riconducibile all’assestamento del terreno sottostante a seguito del mancato consolidamento dello stesso con del calcestruzzo magro sotto la fondazione e scavi maggiori per la bonifica, come invece indicato e richiesto dall’ingegnere civile (perizia p. 21 e delucidazione peritale p. 3); la causa dell’abbassamento della superficie piastrellata della terrazza al piano di mezzo e delle relative crepe dell’intonaco della facciata era da ricondurre a un insufficiente costipamento del terreno di riempimento sul quale era stato posato il pavimento e pure a un’errata scelta di non costruire una soletta solida di sottofondo ancorata alla struttura della facciata invece che soltanto e direttamente a contatto con il cappotto di rivestimento (perizia p. 18 e 22). Accertato che i lavori erano terminati nel luglio 2010 (doc. H) e che i tre difetti erano stati notificati il 9 giugno 2011 (doc. 4) rispettivamente in occasione di un sopralluogo effettuato poco dopo alla presenza delle parti presso l’abitazione dei convenuti (teste \_\_\_\_\_ p. 5), il giudice di prime cure ha ritenuto che tale notifica fosse senz’altro tempestiva, essendo avvenuta entro il termine biennale dalla conclusione dei lavori previsto dall’art. 172 della norma SIA 118. Ciò posto, ritenuto che nel caso concreto l’assegnazione del termine previsto dall’art. 169 della norma SIA 118 per consentire la riparazione dei difetti sarebbe stata inutile, poiché l’attrice si era sempre rifiutata di procedere alla loro riparazione, non ritenendo che i difetti fossero a lei imputabili e avendo a torto subordinato il suo intervento riparatore al pagamento della mercede ancora scoperta (cfr. lettera 10 giugno 2010 nel plico doc. I°), ha concluso per l’ammissibilità della domanda di riduzione della mercede in base al minor valore dell’opera. Appurato che i costi di riparazione dei difetti erano stati determinati dal perito giudiziario in fr. 31'000.- IVA esclusa per l’umidità al piano seminterrato (perizia p. 22), in

fr. 41'500.- IVA esclusa per il muro ceduto (perizia p. 22) e in fr. 34'000.- IVA esclusa per la terrazza (perizia p. 23), il minor valore, che in base alla giurisprudenza era presunto essere pari a quei costi, è stato stabilito, tenuto conto dell'IVA al 7.6%, in fr. 115'594.-.

### **E. 9.1**

In questa sede l'attrice ha dichiarato di non poter condividere il giudizio con cui il Pretore le aveva imputato la piena responsabilità per quei tre difetti, che invero per sua ammissione erano "per altro emergenti dalla perizia" (appello p. 5). Essa, in generale, ha rimproverato al giudice di prime cure di non aver minimamente esposto le ragioni di fatto e di diritto a sostegno di quella sua conclusione, senonché, a fronte della circostanziata motivazione pretorile sul tema, riassunta più sopra e sulla quale non si è a ben vedere nemmeno confrontata, un tale rimprovero si appalesa del tutto privo di fondamento. Sempre a titolo generale, essa ha rilevato che le opinioni di alcuni testi (perlopiù suoi dipendenti) sull'esistenza dei difetti rispettivamente sulla loro imputabilità divergevano dal giudizio del perito giudiziario, senonché è incontestabile che il parere di quest'ultimo, fondato sulle argomentazioni oggettive riassunte più sopra, sia di gran lunga più convincente e con ciò attendibile. Passando ora ad esaminare le censure mosse ai singoli difetti, si osserva che l'attrice ha escluso una sua responsabilità per i difetti relativi al muro di contenimento e alla terrazza, rilevando come gli stessi non fossero inerenti ai lavori a regia eseguiti sotto la sua direzione (art. 57 cpv. 1 della norma SIA 118), ma concernessero dei lavori a regia fatti eseguire dalla direzione dei lavori senza la sua sorveglianza (art. 57 cpv. 2 della norma SIA 118). La censura dev'essere disattesa. Essa è innanzitutto irricevibile, atteso che le circostanze di fatto poste alla base di quella tesi di diritto, mai fatta valere in precedenza, sono state addotte per la prima volta solo in questa sede (art. 317 cpv. 1 CPC). La stessa sarebbe comunque stata destinata all'insuccesso anche nel merito, atteso che, per stessa ammissione dell'attrice (appello p. 6: "la sentenza qui in disamina accerta la sussistenza, dopo il fermo cantiere, di un accordo fra tutte le parti, circa la prosecuzione dei lavori con fatturazione a regia"; appello p. 7: "è stato appurato in prima istanza che dopo il fermo cantiere, tutti gli ulteriori interventi di AP 1 sono avvenuti, per espresso accordo fra le parti, con modalità a regia"), le opere a regia che avevano poi dato luogo a quei difetti - anche la terrazza (che, a suo dire, non sarebbe stata prevista in origine) - erano state concordate tra le parti (cfr. replica p. 4: "le prestazioni della società di costruzioni sono quelle effettivamente svolte e realizzate e sono quelle concordate coi committenti"; cfr. pure interrogatori AO 1 p. 3 e \_\_\_\_\_ p. 7) e non erano con ciò di natura extracontrattuale, di modo che l'attrice era senz'altro responsabile della loro difettosità giusta l'art. 57 cpv. 1 della norma SIA 118 (Gauch/Stöckli, in: Gauch/Stöckli, Kommentar zur SIA-Norm 118, 2ª ed., n. 2 seg. ad art. 57 e n. 3 ad art. 168; Spiess/Huser, op. cit., n. 1 segg. ad art. 57; Gauch, op. cit., n. 2674; II CCA 23 dicembre 1997 inc. n. 12.97.178). Con riferimento al difetto relativo al distacco del muro di sostegno della terrazza al piano superiore, l'attrice ha rilevato da una parte che la realizzazione della terrazza su quel muro, con i maggiori accorgimenti che ciò avrebbe imposto, non era stata inizialmente prevista, rispettivamente dall'altra che il perito giudiziario, laddove le aveva imputato il mancato rispetto delle indicazioni fornite dall'ingegnere civile, si era erroneamente riferito a dei piani che riguardavano in realtà un altro muro, senonché tali censure sono state sollevate per la prima volta solo in questa sede e sono irricevibili (art. 317 cpv. 1 CPC). Per quanto riguarda infine le macchie di umidità riscontrate al piano seminterrato, essa ha evidenziato che per lo stesso perito giudiziario la problematica relativa alle infiltrazioni si era nel frattempo risolta e soprattutto non era affatto chiara la provenienza delle macchie (perizia p. 16 e 20), le quali potevano anche

essere riconducibili a un'impermeabilizzazione difettosa (perizia p. 17), opera pacificamente eseguita da un'altra ditta, o a una lacerazione dell'impermeabilizzazione sulla sovrastante terrazza, pure da imputare a un'altra ditta. Le censure non possono trovare accoglimento. Il fatto che la problematica si sia nel frattempo risolta, ossia che le macchie siano da tempo asciutte, non è in effetti rilevante, non togliendo che le murature, danneggiate, debbano essere risanate e presentino un minor valore. Il fatto che il perito giudiziario abbia ipotizzato che le infiltrazioni potessero essere dovute a molteplici cause, tra cui a carenze nell'impermeabilizzazione, non migliora la posizione dell'attrice, visto e considerato che l'esperto ha però ritenuto poco probabile questa ipotesi, rilevando che “ se l'acqua provenisse da danni all'impermeabilizzazione verticale esterna, o orizzontale a pavimento, questa dovrebbe però continuare e progredire nel tempo, cosa invece che non sembra affatto il caso ”, per poi concludere che “ quindi con grande probabilità non si tratta di difetti o danni esecutivi permanenti, ma piuttosto di effetti o cause occorsi durante i lavori, ora risolti e risanati ” (perizia p. 17). Per l'esperto, era invece “ assai improbabile che le infiltrazioni per danni al balcone del piano superiore (P1), possano aver causato infiltrazioni interne, così estese, visibili in maniera diffusa lungo pressoché tutti gli zoccoli del pavimento al piano inferiore (PT) ”, ritenuto che “ è molto più probabile che le infiltrazioni dal balcone al P1 abbiano causato le infiltrazioni perimetrali al medesimo piano P1 ” e che “ molto difficilmente ” i problemi riscontrati al piano terreno “ possono provenire dallo stesso danno occorso al balcone del P1 ” (perizia p. 16).

#### **E. 9.2**

L'attrice ha ribadito anche in questa sede che i difetti non erano stati notificati tempestivamente, sennonché la relativa censura, non contenuta nell'appello ma sollevata per la prima volta solo con la replica spontanea (p. 6), è palesemente tardiva e con ciò irricevibile (un tale allegato non essendo idoneo a completare o integrare le motivazioni dell'appello, cfr. DTF 142 III 413 consid. 2.2.4; TF 1° luglio 2013 4A\_86/2013 consid. 1.2.2, 26 settembre 2014 4D\_74/2013 consid. 2, 28 ottobre 2015 4A\_170/2015 consid. 2). La censura sarebbe stata comunque irricevibile anche per carenza di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), l'attrice non essendosi minimamente confrontata con l'argomentazione, per altro ineccepibile, resa sul tema dal giudice di prime cure e non avendo in tal modo spiegato per quali ragioni di fatto o di diritto la stessa sarebbe stata errata e con ciò da riformare.

#### **E. 9.3**

L'attrice ha pure censurato l'assunto pretorile secondo cui l'assegnazione da parte dei convenuti del termine per consentire la riparazione dei difetti sarebbe stata inutile. A torto. Come rilevato con pertinenza dal giudice di prime cure, essa, a dispetto della sua disponibilità a parole a riparare i difetti, si era in effetti sempre rifiutata di procedervi, avendo subordinato ogni suo intervento riparatore, a torto (come si è visto al consid. 9.1), all'accertamento della sua responsabilità nella loro insorgenza, da lei sempre contestata (cfr. lettera 10 giugno 2010 nel plico doc. I°; cfr. pure replica p. 4 e 6), rispettivamente avendo preteso, anche in questo caso a torto ( Gauch , op. cit., n. 2374), che i convenuti dovessero dapprima provvedere al pagamento dell'intera mercede ancora scoperta.

#### **E. 9.4**

L'attrice ha infine contestato l'entità della pretesa concretamente riconosciuta ai convenuti a titolo di minor valore dell'opera. Mentre la censura, oltretutto sollevata per la prima volta solo in questa sede e con ciò irricevibile (art. 317 cpv. 1 CPC), secondo cui i costi di

risanamento indicati dal perito giudiziario non sarebbero fede facenti siccome si tratterebbe solo di stime è manifestamente infondata, nessuna disposizione imponendo in effetti che i costi di ripristino e con ciò il minor valore debbano essere determinati sulla base di dati certi, è invece a ragione che l'attrice ha rilevato che per l'esperto i costi di risanamento dei muri esterni non sarebbero nemmeno giustificabili in quanto la sicurezza dell'opera non era preclusa, entrando pure in considerazione una sistemazione del lavoro in oggetto senza la necessità di refezione dell'intera opera. Nel suo referto il perito giudiziario ha in effetti indicato che “ per un risanamento del muro ceduto, i relativi costi sarebbero veramente ingenti anche se non necessariamente giustificabili in quanto non è sicuramente preclusa la sicurezza dell'opera ” aggiungendo poi che “ è presumibile che l'assestamento lentamente vada a fermarsi e quindi è possibile camuffare la grande fessura in facciata con delle bande estetiche di vario materiale sintetico o naturale (legno, pietra o metallo) ” (perizia p. 22). Stando così le cose, in applicazione dell'art. 169 cpv. 1 n. 1 della norma SIA 118, che corrisponde sostanzialmente all'art. 368 cpv. 2 CO, anziché riconoscere ai convenuti le esorbitanti spese di fr. 41'500.- + IVA previste per un risanamento totale del difetto nemmeno necessario, appare così giustificato attribuire loro un minor valore che in equità può essere determinato in fr. 5'000.- + IVA, somma che da una parte tiene conto della manifesta difettosità dell'opera e dell'altra considera il costo ridotto delle possibili misure di camuffamento della grande fessura in facciata. Il minor valore complessivo dell'opera, che per il resto non è stato censurato, può così essere determinato in fr. 70'000.- (fr. 31'000.- per l'umidità al piano seminterrato, fr. 5'000.- per il muro ceduto e fr. 34'000.- per la terrazza) IVA esclusa, somma che, tenuto conto dell'IVA al 7.6% - e non all'8%, come invece preteso dai convenuti nell'appello incidentale, determinante essendo la data di esecuzione dell'opera per la quale è stato rivendicato il minor valore -, corrisponde a fr. 75'320.-.

#### **E. 10**

Ricapitolando, all'attrice può dunque essere riconosciuta una mercede di fr. 69'622.70 (fr. 516'183.42 per la fattura di cui al doc. I + fr. 148'759.28 per la fattura di cui al doc. L ./ fr. 520'000.- per gli acconti ./ fr. 75'320.- per il minor valore) oltre agli interessi e accessori (aspetti questi non contestati).

#### **E. 11**

Chiedendo di riformare il giudizio pretorile nel senso di accogliere la petizione per fr. 171'597.37 oltre interessi e accessori, l'attrice ha di fatto pure chiesto che, diversamente da quanto deciso dal Pretore, la somma ancora dovuta dovesse essere pagata dai convenuti con vincolo di solidarietà. Nella sua impugnativa la relativa censura non è stata tuttavia minimamente motivata in fatto e in diritto, sicché il gravame, su questo punto, deve essere dichiarato irricevibile (art. 311 cpv. 1 CPC; II CCA 8 maggio 2019 inc. n. 12.2017.159, 14 giugno 2019 inc. n. 12.2017.160).

#### **E. 12**

Ne discende che l'appello dell'attrice dev'essere parzialmente accolto mentre che l'appello incidentale dei convenuti dev'essere respinto nella misura in cui è ricevibile, il tutto come ai considerandi che precedono. Le spese giudiziarie dei procedimenti di primo e di secondo grado seguono la rispettiva soccombenza delle parti (art. 106 cpv. 2 CPC), ritenuto che per la procedura di appello le stesse sono state calcolate sulla base del valore ancora litigioso di fr. 114'594.- e per la procedura di appello incidentale sono state calcolate sulla base del

valore ancora litigioso di fr. 57'003.37. Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: I. L'appello 19 ottobre 2017 di AP 1 è parzialmente accolto. Di conseguenza la decisione 19 settembre 2017 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1, invariati gli altri dispositivi, è così riformata: 1. La petizione è parzialmente accolta e di conseguenza AO 1 e AO 1 sono condannati a pagare a AP 1 fr. 69'622.70 più interessi al 5% dal 19 maggio 2011. 2. Limitatamente a tale importo sono rigettate in via definitiva le opposizioni ai PE n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ dell'UE di Lugano. II. Le spese processuali della procedura di appello di fr. 6'500.- sono poste a carico dell'appellante per 9/10 e per 1/10 sono poste a carico delle controparti, a cui l'appellante rifonderà fr. 4'000.- per parti di ripetibili. III. L'appello incidentale 7 dicembre 2017 di AO 1 e AO 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. IV. Le spese processuali della procedura di appello incidentale di fr. 3'500.- sono poste a carico degli appellanti in via incidentale, che rifonderanno alla controparte fr. 2'500.- per ripetibili. V. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il 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.