



condannato il convenuto al pagamento di fr. 75'673.20 oltre interessi al 5% dal 3 agosto 2006 (dispositivo n. 1.1), ponendo la tassa di giustizia di fr. 10'000.-, le spese e le spese processuali di conciliazione per 1/5 a carico dello stesso e per 4/5 a carico dell'attrice, tenuta altresì a rifondere alla controparte fr. 18'000.- per ripetibili (dispositivo n. 2). Egli ha in sostanza riconosciuto all'attrice il risarcimento delle spese per il ripristino delle problematiche d'isolazione fonica (fr. 58'319.20) e di tenuta statica del solaio tra il primo e il secondo piano (fr. 5'939.50), il risarcimento per la mancata locazione dell'altro appartamento durante un mese (fr. 1'500.-) nonché, proporzionalmente al grado di soccombenza delle parti nella procedura giudiziaria, il 20% degli onorari esposti dagli specialisti interpellati dall'attrice in merito ai difetti (fr. 5'647.-), delle spese per la prova a futura memoria (fr. 1'150.-) e delle spese legali preprocessuali (fr. 3'117.50).

### **E. 3.1**

e 3.2). La testimonianza della teste C \_\_\_\_\_ non era in ogni caso idonea a comprovare il buon fondamento della pretesa, non dimostrando ancora che il contratto di locazione sia stato da lei disdetto proprio per la difettosità dell'ente locato e soprattutto che l'appartamento sia poi stato inutilizzabile per 8 mesi.

### **E. 4**

La decisione pretorile è stata impugnata da entrambe le parti. Con appello 23 novembre 2017, avverso dal convenuto con risposta 31 gennaio 2018, l'attrice ha chiesto la riforma del querelato giudizio nel senso di accogliere la petizione per fr. 360'242.54 ( recte : fr. 360'282.54) oltre interessi al 5% dal 3 agosto 2006 e spese, protestando spese e ripetibili di primo e secondo grado. Con appello incidentale 31 gennaio 2018, avverso dall'attrice con risposta 21 marzo 2018, il convenuto ha postulato la modifica della decisione pretorile nel senso di respingere la petizione e in via subordinata di accoglierla limitatamente a fr. 75'673.20 oltre interessi al 5% dal 2 ottobre 2013, pure protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi.

### **E. 5**

Nel querelato giudizio è stato giustamente stabilito che tra le parti era venuto in essere un contratto d'architetto globale, che in base alla giurisprudenza costituiva un contratto di natura mista al quale andavano applicate le norme del contratto di appalto o del contratto di mandato a seconda dell'oggetto del litigio (DTF 127 III 543 consid. 2a, 134 III 361 consid. 5.1; TF 6 aprile 2017 4A\_514/2016 consid. 3.1.1). Altrettanto a ragione è poi stato aggiunto che nel caso concreto, ritenuto che al convenuto era stata in sostanza rimproverata una cattiva progettazione (in particolare nelle scelte tecniche e esecutive) con riferimento ai lavori di ristrutturazione eseguiti, che avevano poi comportato la difettosità dell'opera realizzata, risultavano pertanto applicabili le disposizioni relative al contratto di appalto e meglio quelle aventi per oggetto la garanzia per i difetti dell'opera dell'art. 367 segg. CO (TF 6 aprile 2017 4A\_514/2016 consid. 3.1.1 e 3.1.2). Non vi è pertanto motivo di rimettere in discussione queste conclusioni, per altro nemmeno censurate in questa sede.

### **E. 6**

Il Pretore ha innanzitutto escluso, respingendo la relativa eccezione del convenuto, che le pretese attoree fossero prescritte. A suo giudizio, nonostante i due appartamenti ristrutturati fossero stati occupati dall'attrice e dalla sua conduttrice già nella primavera / estate del 2000, a quel momento l'opera non era in effetti ancora terminata e con ciò consegnata, ritenuto in particolare che il 21 dicembre 2000 (doc. BB) il convenuto aveva provveduto a

sollecitare un artigiano a posare il pilastro in legno delle logge, che costituiva un'opera indispensabile per ottenere l'abitabilità (cfr. doc. CC), e che il 9 agosto 2001 (doc. DD) aveva poi informato il Comune di \_\_\_\_\_ che " per la consegna definitiva della costruzione " mancava ancora la posa di quel pilastro, di modo che il momento della consegna dell'opera (decisivo per la decorrenza del termine di prescrizione, cfr. Zindel/Pulver/Schott , Basler Kommentar, 6<sup>a</sup> ed., n. 32 ad art. 371 CO), non poteva essere precedente a quest'ultima data, poco importando se la ritardata posa del pilastro, a cui per altro egli non si era opposto, fosse stata richiesta dall'attrice (doc. 4). In tali circostanze, l'istanza di conciliazione del 3 agosto 2006 (inc. n. DI.2006.129 nel plico doc. IV<sup>o</sup>), che costituiva un valido atto interruttivo della prescrizione giusta l'art. 135 n. 2 CO, aveva interrotto la prescrizione quinquennale dell'art. 371 cpv. 2 CO ( Gauch , Der Werkvertrag, 5<sup>a</sup> ed., n. 2296; DTF 108 II 194 consid. 4, 115 II 456 consid. 2), poi puntualmente e nuovamente interrotta a più riprese negli anni successivi (cfr. inc. n. DI.2007.155, DI.2008.170 e DI.2009.183, tutti nel plico doc. IV<sup>o</sup>) sino all'introduzione dell'attuale procedura di conciliazione rispettivamente di merito, per cui non era necessario chinarsi sulla validità e sulla portata della rinuncia alla prescrizione sottoscritta dal convenuto il 3 agosto 2005 (doc. Z).

### **E. 6.1**

In questa sede il convenuto ha ribadito il buon fondamento dell'eccezione di prescrizione, rilevando da una parte che la mancata posa del pilastro non poteva essergli imputata, essendo stata imposta dall'attrice (doc. 4), e osservando dall'altra come nemmeno la dichiarazione di rinuncia alla prescrizione (doc. Z) fosse valida, siccome formulata in termini generici, da un profano e senza indicare la durata dell'eventuale rinuncia. La censura dev'essere respinta. Rilasciando il 3 agosto 2005 lo scritto di cui al doc. Z, secondo cui, con riferimento alla " riattazione edificio al fmn \_\_\_\_\_ - Proprietà signora AP 1 \_\_\_\_\_ ", " le notifico l'accordo a rinunciare a prevalermi della prescrizione per le prestazioni che ho eseguito per la costruzione in oggetto ", il convenuto ha in effetti dichiarato di rinunciare a prevalersi dell'eccezione di prescrizione, rispettivamente di prolungare (o di interrompere) il termine di prescrizione ancora in corso o eventualmente già giunto a scadenza, in tutti i casi per una durata non meglio definita ma di fatto corrispondente a quella quinquennale (art. 371 cpv. 2 CO; cfr. pure DTF 134 III 361 consid. 5.2) applicabile alla fattispecie, ritenuto che la prescrizione è poi stata pacificamente interrotta a più riprese fino all'inoltro dell'attuale petizione (cfr. sulla natura e sugli effetti di una dichiarazione di rinuncia alla prescrizione: cfr. DTF 99 II 185 consid. 2c e 3a, 112 II 231 consid. 3e/bb, 132 III 226 consid. 3.3.7 e 3.3.8). Contrariamente a quanto ritenuto dal convenuto (che nell'occasione si è fondato sul contributo dottrinale di Thévenaz , La déclaration de renonciation à se prévaloir de la prescription, in: Mélanges en l'honneur de Pierre Tercier, p. 443 segg.), il fatto che quella dichiarazione, per altro non formulata in termini generici e nemmeno da un profano della materia, sia stata allestita senza indicazione della durata della rinuncia alla prescrizione non è in alcun modo tale da inficiarne la validità ( Pichonnaz , Commentaire Romand, 2<sup>a</sup> ed., n. 12 ad art. 141 CO; cfr. pure TF 8 febbraio 2011 9C\_855/2010 consid. 3.5.2 ), e ciò nemmeno se a quel momento il termine di prescrizione fosse eventualmente già giunto a scadenza. Ad ogni buon conto quest'ultima eventualità sarebbe stata senz'altro da negare, essendo incontestabile, alla luce di quanto si dirà più avanti (cfr. infra consid. 7.3), che la consegna dell'opera poteva essere fatta risalire al 9 agosto 2001 e comunque a una data non precedente al 17 gennaio 2001 (o al 21 dicembre 2000).

## **E. 7**

Il Pretore ha in seguito accertato che i difetti dell'opera emersi dall'incarto e sui quali il perito giudiziario si era espresso erano i seguenti: scarso isolamento al calpestio, scarso isolamento aereo, carente portata statica delle travi tra il pianterreno e il primo piano, carente isolamento termico tra il pianterreno e il primo piano, infiltrazione di acqua sotto le soglie delle finestre al primo piano, grave insufficienza statica tra il primo e il secondo piano, insufficienze acustiche (rumore aereo e da calpestio) tra il primo e il secondo piano, infiltrazione di acqua sotto le soglie delle finestre al secondo piano, mancanza di uno strato incombustibile per la protezione antincendio tra il primo e il secondo piano, grave insufficienza statica tra il secondo piano e la mansarda, carente isolamento termico tra il secondo piano e la mansarda, barriera del vapore incompleta e non fissata con il nastro adatto tra il secondo piano e la mansarda, i tubi principali del riscaldamento non sono isolati termicamente, mansarda non impermeabilizzata ma protetta soltanto dalla gronda del tetto, le porte d'entrata degli appartamenti non presentano caratteristiche antincendio. Preso atto che i lavori di ristrutturazione si erano protratti perlomeno fino all'estate 2001 e che il convenuto non aveva mai formalmente provveduto alla consegna dell'opera, decisiva per la decorrenza del termine di esame della stessa e di notifica dei difetti, il giudice di prime cure ha stabilito che in base al principio dell'affidamento le parti potevano e dovevano ritenere che la stessa fosse stata terminata e consegnata solo a far tempo dall'8 febbraio 2002, allorché l'attrice aveva notificato tutta una serie di difetti (doc. B). Ciò posto, ha ritenuto che solo il difetto relativo allo scarso isolamento fonico delle solette, già segnalato il 4 novembre 2000 (doc. II), e le problematiche relative al carente isolamento termico tra il pianterreno e il primo piano nonché all'insufficienza statica tra il primo e il secondo piano, segnalate l'8 febbraio 2002 (doc. B), fossero stati notificati tempestivamente (art. 367 cpv. 1 CO), mentre tutti gli altri difetti passati in rassegna nella perizia giudiziaria, per i quali l'attrice nulla aveva detto e nessun riscontro era evincibile dagli atti in punto al momento della loro notifica, non potessero essere considerati notificati tempestivamente (art. 370 cpv. 2 CO), poco importando se erano emersi dalle varie perizie di parte o dalla perizia a futura memoria. Egli ha pure tenuto a precisare che la problematica riscontrata e notificata tempestivamente relativa al carente isolamento termico tra il pianterreno e il primo piano non era però costitutiva di un difetto e non poteva così essere presa in considerazione, l'attrice non avendo provato che la consegna dei piani e dei progetti, logicamente precedente alla realizzazione vera e propria dell'opera, fosse avvenuta successivamente al 1° gennaio 2000, data in cui era entrata in vigore la nuova e più rigida versione della norma SIA 180, applicabile sugli aspetti termici, tanto più che era altamente verosimile proprio il contrario, cioè che la consegna dei piani e dei progetti fosse avvenuta prima di allora.

### **E. 7.1**

Prima di passare in rassegna le censure delle parti sulla tempestività o meno della notifica dei difetti (cfr. infra consid. 7.2 e 7.3), dev'essere evasa la censura dell'attrice secondo cui la problematica relativa al carente isolamento termico tra il pianterreno e il primo piano era invece costitutiva di un difetto e doveva con ciò essere presa in considerazione. Il rilievo è irricevibile per carenza di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC). L'attrice non si è in effetti confrontata criticamente con l'argomentazione resa sul tema dal Pretore spiegando per quali ragioni di fatto e di diritto la stessa sarebbe errata e con ciò da riformare (cfr. DTF 138 III 374 consid. 4.3.1; TF 7 dicembre 2011 4A\_659/2011 consid. 4, 27 settembre 2012 4A\_252/2012 consid. 9.2.1, 10 marzo 2014 4A\_474/2013 consid. 3.1 e 3.2), non essendo a

tale scopo sufficiente il fatto, oltretutto evocato per la prima volta e con ciò in modo irritato (art. 317 cpv. 1 CPC) solo in questa sede, comunque non provato, che essa possa aver rimproverato il convenuto di aver a suo tempo violato il suo dovere di informazione, per non averle segnatamente proposto “ in previsione del cambiamento che sarebbe intervenuto di lì a poco o che era già intervenuto nella norma SIA ... le due soluzioni, adeguandosi poi a quanto deciso ” (appello p. 9).

## **E. 7.2**

L'attrice, dopo aver riportato la dottrina applicabile alla materia ( Tercier/Bieri/Carron , *Les contrats spéciaux*, 5<sup>a</sup> ed., p. 524 segg.), ha ribadito che, contrariamente a quanto ritenuto dal Pretore, tutti i difetti esaminati nella perizia giudiziaria, e non solo quelli relativi allo scarso isolamento fonico delle solette e all'insufficienza statica tra il primo e il secondo piano (la problematica relativa al carente isolamento termico tra il pianterreno e il primo piano non era invece - come detto - costitutiva di un difetto), erano stati notificati tempestivamente. La censura, fondata sulle tre considerazioni che verranno esposte ed esaminate qui di seguito, non può essere accolta. L'attrice ha in primo luogo affermato che “ in prima battuta e per quanto attiene i difetti legati all'infiltrazione di acqua sotto le soglie delle finestre al 1° e al 2° piano gli stessi sono stati notificati, quanto meno indirettamente, nello scritto 8 febbraio 2002 [N.d.R. doc. B] quando si lamentano i problemi di chiusura e lo scarso scorrimento delle porte finestre ”, aggiungendo poi che “ l'infiltrazione non è che una conseguenza di questo problema ” (appello p. 7). Il rilievo è ampiamente infondato, essendo incontestabile che l'infiltrazione di acqua sotto le soglie delle porte finestre nulla ha a che vedere con i problemi di chiusura e di scorrimento delle stesse segnalati nel doc. B. L'attrice ha in seguito sostenuto che “ alla stessa conclusione si giunge in merito alla carente portata statica delle travi (PT/1P) regolarmente notificate ” ritenuto che “ si tratta in effetti di parte del pavimento tra il primo e il secondo piano, ancora una volta ” (appello p. 7). Il rilievo, già irricevibile per carenza di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), è pure infondato: l'attrice non ha in effetti spiegato in modo sufficientemente chiaro e comprensibile se e in che modo dallo scritto di cui al doc. B, in realtà silente sul tema, si potesse evincere l'avvenuta notificazione della difettosità di quelle travi; l'asserita difettosità “ di parte del pavimento tra il primo e il secondo piano ” è per contro già stata riconosciuta dal giudice di prime cure, che ha ammesso il difetto relativo all'insufficienza statica tra il primo e il secondo piano. L'attrice ha infine espresso una serie di considerazioni di carattere generale, senza per altro indicare se e a quali difetti fossero riferite e spiegarne la rilevanza per il giudizio: essa ha evidenziato “ che l'arch. AO 1, nei suoi allegati di causa, non ha mai contestato di essere stato informato delle perizie \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ [N.d.R. alcuni degli specialisti incaricati dall'attrice] ma solamente ha negato di conoscere quella dello Studio \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ [N.d.R. altri specialisti incaricati dall'attrice] ” (appello p. 7), sennonché non è stato spiegato e non si vede come la circostanza possa essere rilevante per la questione della tempestività della notifica dei difetti; ha rilevato che andava sottolineato “ come lo stesso \_\_\_\_\_ rappresentante della compagnia di assicurazione del convenuto ha confermato come il sinistro gli era stato segnalato nel 2001, mentre la perizia dello Studio \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ è stata inviata all'assicurazione e quindi notificata al convenuto il 23 maggio 2005 (doc. II°) ” (appello p. 8), sennonché, mentre non è dato di sapere perché quest'ultima circostanza potrebbe essere rilevante per il tema della tempestività della notifica dei difetti, si osserva che il fatto che il 13 luglio 2001 (cfr. plico doc. II°) il convenuto abbia notificato al suo assicuratore il sinistro relativo alla procedura giudiziaria, con conseguente denuncia di lite nei suoi confronti, promossa dal parchettista

nei confronti dell'attrice con riferimento alla carente isolamento fonica del pavimento (cfr. verbale 22 giugno 2015 p. 3), non migliora in alcun modo la posizione dell'attrice in merito alla notifica degli altri difetti; ha aggiunto che " il convenuto ammette nei suoi allegati di causa di aver partecipato a delle riunioni (duplica 12 maggio 2014 p. 9 ad 3 in fine) volte a trovare una soluzione ai difetti contestati " (appello p. 8), sennonché, neanche in questo caso è stato spiegato come la circostanza possa essere rilevante per la questione della tempestività della notifica dei difetti; e ha concluso che " in buona fede, appare evidente che l'arch. AO 1 non può ora affermare che non era cosciente del fatto che si stava parlando di difetti a lui ascrivibili ... L'arch. AO 1 dopo che i difetti gli sono stati notificati aveva peraltro contattato la sua assicurazione RC " (appello p. 8), sennonché, come si è appena detto, la circostanza, del tutto generica, non è, una volta ancora, rilevante per la questione della tempestività della notifica dei difetti ora in discussione.

### **E. 7.3**

Da parte sua, il convenuto ha censurato l'assunto pretorile secondo cui i difetti relativi allo scarso isolamento fonico delle solette e all'insufficienza statica tra il primo e il secondo piano (la problematica relativa al carente isolamento termico tra il pianterreno e il primo piano non era invece - come detto - costitutiva di un difetto) erano stati notificati tempestivamente: la data di consegna dell'opera poteva e doveva in effetti essere fatta risalire già alla primavera / estate 2000, cioè al momento in cui i due appartamenti ristrutturati erano stati occupati dall'attrice e dalla sua conduttrice, e non solo dall'8 febbraio 2002. La censura è parzialmente fondata. Come rilevato con pertinenza dal giudice di prime cure, nonostante i due appartamenti ristrutturati fossero effettivamente stati occupati già nella primavera / estate del 2000, a quel momento l'opera non era però ancora terminata e con ciò consegnata, ritenuto in particolare che il 21 dicembre 2000 (doc. BB) il convenuto aveva provveduto a sollecitare un artigiano a posare il pilastro in legno delle logge, che costituiva un'opera indispensabile per ottenere l'abitabilità (cfr. doc. CC), e che il 9 agosto 2001 (doc. DD) aveva poi informato il Comune di \_\_\_\_\_ che " per la consegna definitiva della costruzione " mancava ancora la posa di quel pilastro. In questa sede, pur non censurando in sé questi accertamenti, il convenuto ha ribadito che la mancata posa del pilastro non poteva essergli imputata, essendo stata imposta dall'attrice (doc. 4), ed ha aggiunto che in ogni caso da quella data, a seguito della sua informazione al Comune di \_\_\_\_\_ che " i tempi trascorsi e a venire per la messa in opera del suddetto pilastro non dipendono dalla nostra volontà e pertanto vi notificiamo che la richiesta dell'abitabilità sarà inoltrata dalla proprietaria signora AP 1 " (doc. DD, inviato per conoscenza - come gli altri documenti sopra menzionati - anche all'attrice), la responsabilità del problema era allora stata assunta dall'attrice. Sennonché l'istruttoria, pur avendo confermato quest'ultima circostanza, non ha invece permesso di accertare che la mancata posa del pilastro gli fosse stata imposta dall'attrice sin dall'inizio: come detto, il 21 dicembre 2000 (doc. BB) il convenuto aveva in effetti provveduto a sollecitare un artigiano a posare il pilastro senza aver minimamente menzionato una tale imposizione dell'attrice, da lui evidentemente non ancora ricevuta; la più volte menzionata procedura giudiziaria che opponeva l'attrice al parchettista, pacificamente addotta quale giustificazione della necessità di non posare ancora il pilastro (cfr. doc. 4 e DD), era stata oltretutto promossa nei suoi confronti solo il 17 gennaio 2001 (cfr. doc. V°); e lo scritto con cui l'attrice aveva informato il convenuto che " purtroppo non possiamo ancora procedere con la posa del pilastro " (doc. 4) recava infine la data del 20 luglio 2001 e nulla permette di ritenere che la richiesta di soprassedere alla posa dello stesso possa essere stata formulata prima del 17 gennaio 2001 (o del 21

dicembre 2000). Stando così le cose, si deve concludere, ritenuto che la consegna dell'opera può così essere fatta risalire al 9 agosto 2001 (doc. DD) e comunque a una data non precedente al 17 gennaio 2001 (o al 21 dicembre 2000), che il difetto relativo allo scarso isolamento fonico delle solette, già segnalato il 4 novembre 2000 (doc. II), è stato notificato tempestivamente, mentre che la problematica relativa all'insufficienza statica tra il primo e il secondo piano, segnalata solo l'8 febbraio 2002 (doc. B) e non costitutiva di un difetto occulto, risulta essere stata notificata tardivamente.

## **E. 8**

Alla luce di quanto si è detto e delle ulteriori censure sollevate dall'attrice, di cui si dirà ancora qui di seguito, le singole pretese risarcitorie di quest'ultima possono essere evase come segue.

### **E. 8.1**

Il Pretore, fondandosi sulla dottrina e sulla giurisprudenza ( Fellmann , Berner Kommentar, n. 496 segg. ed in particolare n. 501, 504 e 540 ad art. 394 CO; DTF 124 III 423 consid. 3b/c e 4a; TF 18 novembre 2004 4C.274/2004 consid. 5.3), ha innanzitutto respinto la pretesa dell'attrice volta alla rifusione parziale (in ragione di fr. 30'000.-) dell'onorario versato alla controparte (che ammontava a fr. 50'000.-, cfr. doc. Q), rilevando da una parte che essa, con le sue restanti pretese, aveva chiesto di essere risarcita per ogni danno conseguente alla cattiva esecuzione dell'incarico conferito al convenuto, e osservando dall'altra che una totale inutilizzabilità del lavoro di quest'ultimo era esclusa già per il fatto che questi si era pure occupato della direzione dei lavori, aspetto qui non contestato; oltretutto agli atti mancava ogni riscontro oggettivo sull'ampiezza di tale riduzione o sul minor valore dell'opera e sulla giustificazione oggettiva dell'importo da decurtare. In questa sede l'attrice, dopo aver esposto la giurisprudenza in materia (DTF 124 III 423 consid. 3b/c e 4a), ha ribadito il buon fondamento della sua pretesa, rilevando che “ nel caso di specie le perizie agli atti provano in maniera lampante come il lavoro dell'arch. AO 1 si è rivelato alla prova dei fatti gravemente insufficiente, al punto che si è reso necessario rifare l'opera praticamente interamente ” e che “ la perizia di causa e il doc. LL provano in maniera lampante la portata dei lavori che si sono resi necessari e che in definitiva si apparentano ad un rifacimento sostanzialmente totale delle opere svolte ”, ritenuto poi che “ il fatto di aver dovuto asportare e ricostruire il pavimento prova al di là di ogni dubbio l'estrema rilevanza degli interventi che giustificano la restituzione dell'importo di fr. 30'000.- versato all'arch. AO 1 dall'attrice ” (appello p. 10). La censura è irricevibile per carenza di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), atteso che l'attrice, oltre ad aver esposto unicamente delle considerazioni generiche, non si è minimamente confrontata con l'argomentazione resa sul tema dal Pretore spiegando per quali ragioni di fatto e di diritto la stessa sarebbe errata e con ciò da riformare (cfr. DTF 138 III 374 consid. 4.3.1; TF 7 dicembre 2011 4A\_659/2011 consid. 4, 27 settembre 2012 4A\_252/2012 consid. 9.2.1, 10 marzo 2014 4A\_474/2013 consid. 3.1 e 3.2). La perizia giudiziaria non ha per altro confermato che l'operato del convenuto fosse stato gravemente difettoso e avesse poi comportato il pressoché integrale rifacimento dei lavori effettuati.

### **E. 8.2**

Il Pretore ha in seguito escluso che l'attrice potesse pretendere il risarcimento della mercede (fr. 18'662.80), comprensiva delle relative spese giudiziarie, da lei corrisposta al parchettista nell'ambito di una precedente procedura giudiziaria (inc. n. OA.2001.7 nel plico doc. V°): il

risarcimento della mercede (fr. 14'347.-), con i relativi interessi (fr. 2'215.80), era in effetti già compreso nell'ulteriore richiesta di risarcimento del costo di ripristino dei difetti, mentre le spese giudiziarie (fr. 2'100.-) dovevano rimanere a carico dell'attrice, essendo state causate dalla sua scelta processuale, per altro non condivisa dal convenuto, di contestare la mercede azionata nei suoi confronti. In questa sede l'attrice si è limitata a sostenere che “ è accertato che il difetto che ha condotto alla procedura giudiziaria è riconducibile ad un errore dell'arch. AO 1 ”, rispettivamente che, come risultava dalla sentenza resa a suo tempo in quella causa (doc. F), “ l'errore accertato e non contestato dell'arch. AO 1 ha condotto l'ing. AP 1 a delle spese che altrimenti non avrebbe dovuto sostenere ” (appello p. 10). La censura è irricevibile per carenza di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), atteso che l'attrice non si è minimamente confrontata con l'argomentazione resa sul tema dal Pretore spiegando per quali ragioni di fatto e di diritto la stessa sarebbe errata e con ciò da riformare (cfr. DTF 138 III 374 consid. 4.3.1; TF 7 dicembre 2011 4A\_659/2011 consid. 4, 27 settembre 2012 4A\_252/2012 consid. 9.2.1, 10 marzo 2014 4A\_474/2013 consid. 3.1 e 3.2).

### **E. 8.3**

Il Pretore, confrontato con una domanda di risarcimento delle spese per il ripristino dei numerosi difetti dell'opera di complessivi fr. 231'797.05, ha poi ritenuto, dopo aver - come detto - appurato che gli unici difetti notificati tempestivamente erano quello relativo allo scarso isolamento fonico delle solette e quello relativo alla tenuta statica del solaio tra il primo e il secondo piano, che all'attrice potesse essere riconosciuto unicamente un importo di fr. 58'319.20 per il risarcimento delle spese per il ripristino delle problematiche d'isolazione fonica secondo la soluzione proposta dal convenuto nel doc. L, ritenuta perfettamente idonea allo scopo dal perito giudiziario (perizia p. 22), e un'ulteriore somma di fr. 5'939.50 per il risarcimento delle spese per il ripristino delle problematiche di tenuta statica del solaio tra il primo e il secondo piano, tanto più che il rinforzo statico della soletta tra il primo e il secondo piano era a suo giudizio necessario anche per mettere in atto la soluzione ai problemi acustici proposta dal convenuto (perizia p. 7), presa in considerazione nella decisione impugnata, per cui il suo costo doveva essere riconosciuto anche solo quale posta connessa alla riparazione dei problemi fonici.

#### **E. 8.3.1**

In questa sede l'attrice, dando per altro per scontato - però a torto, come si è detto (cfr. supra consid. 7.1 e 7.2) - che la problematica relativa al carente isolamento termico tra il pianterreno e il primo piano era costitutiva di un difetto e che tutti i difetti esaminati nella perizia giudiziaria, e non solo quelli relativi allo scarso isolamento fonico delle solette e all'insufficienza statica tra il primo e il secondo piano, erano stati notificati tempestivamente, ha ribadito il buon fondamento della sua pretesa, sulla base di due diverse argomentazioni: in primo luogo ha rammentato che “ la perizia giudiziaria ha avuto modo di accertare come la soluzione proposta dall'arch. AO 1 non avrebbe risolto il problema statico, grave ... come quello fonico, e quindi implementandola non si sarebbero risolti i problemi riscontrati ”, aggiungendo che “ i costi di risanamento dei difetti statici e fonici erano e di molto superiori ” (appello p. 11), senonché la censura è irricevibile per carenza di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), l'attrice non essendosi da una parte confrontata con l'argomentazione resa sul tema dal Pretore spiegando per quali ragioni di fatto e di diritto la stessa sarebbe errata e con ciò da riformare (cfr. DTF 138 III 374 consid. 4.3.1; TF 7 dicembre 2011 4A\_659/2011 consid. 4, 27 settembre 2012 4A\_252/2012 consid. 9.2.1, 10 marzo 2014 4A\_474/2013 consid. 3.1 e 3.2) e dall'altra non avendo indicato, ancor prima

che provato, da quale passaggio della perizia giudiziaria si potesse evincere la correttezza di quanto da lei addotto (DTF 138 III 374 consid. 4.3.1, 139 II 7 consid. 7.1; TF 27 settembre 2012 4A\_252/2012 consid. 9.2.1); in un secondo momento ha evidenziato che “ appare per altro lecito chiedersi se il Pretore, nella non creduta ipotesi” qui - come detto - invece confermata (cfr. supra consid. 7.2) “in cui codesto lodevole Tribunale d’appello dovesse ritenere una parte dei difetti non notificati tempestivamente, se ai sensi dell’art. 183 CPC il giudice non avrebbe dovuto richiedere un complemento di perizia ” (appello p. 11), sennonché, in violazione dell’obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), non ha spiegato sulla base di quali legittime considerazioni avrebbe in tal caso dovuto essere ordinato un complemento della perizia giudiziaria.

### **E. 8.3.2**

Ma, contrariamente a quanto preteso dal convenuto, nemmeno vi è motivo di modificare in suo favore, su questo punto, la decisione pretorile. Il fatto che l’istruttoria abbia permesso di accertare che l’unico difetto notificato tempestivamente era quello relativo allo scarso isolamento fonico delle solette e che il difetto relativo all’insufficienza statica tra il primo e il secondo piano era invece stato notificato tardivamente (cfr. supra consid. 7.3), non è in effetti tale da comportare il mancato riconoscimento della somma di fr. 5'939.50 attribuita in prima sede all’attrice con riferimento alle spese di ripristino delle problematiche di tenuta statica del solaio tra il primo e il secondo piano. Il convenuto non ha in effetti censurato l’assunto pretorile (che costituisce una motivazione alternativa e indipendente per il giudizio sulla relativa pretesa, che, pena l’irricevibilità, deve pure essere validamente censurata, cfr. Reetz , in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger , ZPO Kommentar, 3 a ed., n. 43 ad art. 308-318; Hungerbühler/Bucher , DIKE-ZPO, 2ª ed., n. 42 seg. ad art. 311; TF 20 aprile 2012 4A\_754/2011 consid. 4.3; II CCA 5 ottobre 2018 inc. n. 12.2017.99) secondo cui il rinforzo statico della soletta tra il primo e il secondo piano era in ogni caso necessario anche per mettere in atto la soluzione ai problemi acustici proposta dal convenuto, presa in considerazione nella decisione impugnata, per cui il suo costo doveva essere riconosciuto anche solo quale posta connessa alla riparazione dei problemi fonici.

### **E. 8.4**

Il Pretore ha inoltre respinto la pretesa dell’attrice volta al risarcimento dell’indennità per il mancato utilizzo del suo appartamento durante l’esecuzione dei lavori di ripristino, asseritamente svolti da febbraio a metà luglio 2009 (fr. 8'250.-) comprensivo delle relative spese di trasloco (fr. 10'000.-), rilevando che essa non aveva minimamente comprovato tali poste di danno, contestate dal convenuto, la cui prova non risultava impossibile o particolarmente difficoltosa ai sensi dell’art. 42 cpv. 2 CO. In questa sede l’attrice si è limitata a sostenere che “ è fuori discussione che” essa “ha dovuto svuotare la propria abitazione e trasferirsi in un altro luogo ”, aggiungendo che “ l’unico punto in discussione potrebbe essere la durata di questo periodo ” e che “ il semplice esame della prima pagina del doc. LL dimostra in maniera lampante come la durata dei lavori è stata importante ... sicuramente più dei 6 mesi conteggiati dall’attrice ”; a suo dire, non sarebbe poi stato così semplice provare la durata dell’inabilità dell’appartamento “ perché bisognerebbe definire a partire da quando, anche se i lavori non sono terminati, in buona fede si poteva pretendere che” essa “rientrasse nella sua casa ” e la difficoltà di “ provare questa circostanza con esattezza ” (appello p. 11) giustificherebbe così di far capo alla facilitazione della prova di cui all’art. 42 cpv. 2 CO. La censura, riferita per altro solo alla questione dell’indennità per il mancato utilizzo del suo appartamento, è irricevibile per carenza di motivazione (art. 311

cpv. 1 CPC), atteso che l'attrice non si è minimamente confrontata con l'argomentazione resa sul tema dal Pretore spiegando per quali ragioni di fatto e di diritto la stessa sarebbe errata e con ciò da riformare (cfr. DTF 138 III 374 consid. 4.3.1; TF 7 dicembre 2011 4A\_659/2011 consid. 4, 27 settembre 2012 4A\_252/2012 consid. 9.2.1, 10 marzo 2014 4A\_474/2013 consid. 3.1 e 3.2). Contrariamente a quanto preteso dall'attrice, nemmeno dalla prima pagina del doc. LL, l'unica prova da lei evocata in questa sede - oltretutto per la prima volta e con ciò in modo irritato (art. 317 cpv. 1 CPC) - sul tema, è possibile evincere qualcosa di rilevante a tale proposito, in quello scritto, denominato "Zahlungsjournal", essendo state menzionate unicamente le date di fatturazione e di pagamento delle somme esposte da 21 ditte poi intervenute per effettuare dei lavori di ripristino e di miglioria nell'immobile abitativo in esame, senza che nulla si possa evincere in merito alla durata dagli stessi.

### **E. 8.5**

Il Pretore, confrontato quindi con una pretesa di fr. 12'000.- a titolo di risarcimento per la mancata locazione dell'altro appartamento durante i lavori di ripristino asseritamente durati 8 mesi, ha riconosciuto all'attrice l'importo di fr. 1'500.-, pari a una pigione mensile, rilevando che dalla perizia giudiziaria nulla era emerso circa la probabile durata dei lavori di ripristino e che il convenuto ne aveva prospettato la durata in un mese (doc. L). In questa sede l'attrice ha evidenziato che "la teste C \_\_\_\_\_ nella sua audizione 22 giugno 2015 ha avuto modo di affermare come: "per me era anche un momento particolare e i vantaggi della collocazione e della stabilità superavano comunque i disagi" " di modo che " non vi sono quindi motivi per ritenere che se non costretta se ne sarebbe andata " e " vanno quindi rimborsati all'attrice tutti i canoni di locazione sino a quando, terminati i lavori, un nuovo inquilino non è entrato nell'appartamento del secondo piano " (appello p. 12). La censura, per altro evocata per la prima volta e con ciò in modo irritato (art. 317 cpv. 1 CPC) solo in questa sede, è pure irricevibile per carenza di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC). L'attrice non si è in effetti confrontata criticamente con l'argomentazione resa sul tema dal Pretore spiegando per quali ragioni di fatto e di diritto la stessa sarebbe errata e con ciò da riformare (cfr. DTF 138 III 374 consid. 4.3.1; TF 7 dicembre 2011 4A\_659/2011 consid. 4, 27 settembre 2012 4A\_252/2012 consid. 9.2.1, 10 marzo 2014 4A\_474/2013 consid.

### **E. 8.6**

Il Pretore, confrontato infine con una domanda di risarcimento degli onorari esposti dai vari specialisti interpellati dall'attrice sul tema dei difetti, delle spese per la prova a futura memoria e delle spese legali preprocessuali, per complessivi fr. 49'572.69, l'ha accolta, proporzionalmente al grado di soccombenza delle parti nella procedura giudiziaria (per le spese dei referti privati: Gauch, op. cit., n. 1524 e 1873 e DTF 126 III 388; per i costi della procedura a futura memoria: Zindel/Pulver/Schott, op. cit., n. 27 ad art. 367 CO; per le spese legali preprocessuali: Cocchi/Trezzini, CPC-TI, m. 57 ad art. 150 e TF 19 maggio 2003 4C.11/2003 consid. 5.2), in ragione del 20%, per complessivi fr. 9'914.50. In questa sede l'attrice ha ribadito il buon fondamento della pretesa in considerazione dell'asserita fondatezza di tutte le sue altre richieste creditorie. A torto. Ritenuto come il principio adottato dal giudice di prime cure, secondo cui la pretesa in esame poteva essere ammessa proporzionalmente al grado di soccombenza delle parti, non è stato censurato e che - come si è visto - le altre richieste creditorie dell'attrice sono state disattese, con conseguente conferma del giudizio pretorile, anche la censura riferita a questa posizione di danno deve

essere respinta.

#### **E. 9**

In un capitolo conclusivo il Pretore, fondandosi sulla dottrina ( Thévenoz , Commentaire Romand, 2<sup>a</sup> ed., n. 22 ad art. 102 CO), ha stabilito che gli interessi di mora sulle somme di spettanza dell'attrice dovevano essere riconosciuti a far tempo dalla data d'inoltro dell'istanza di conciliazione del 3 agosto 2006 (inc. n. DI.2006.129 nel plico doc. IV<sup>o</sup>), prima valida interpellazione. In questa sede il convenuto ha chiesto, in via subordinata, che gli stessi abbiano invece a decorrere unicamente dalla data della petizione, ossia dal 2 ottobre 2013, rimproverando in sostanza l'attrice di aver ingiustificatamente “ atteso quasi 10 anni per mettere in atto i pretesi interventi di eliminazione dei difetti (avvenuti nel 2008/2009) per poi attendere ulteriori 5 anni (la petizione risale al 2 ottobre 2013) per avviare la procedura giudiziaria sfociata nella sentenza qui impugnata ”, rispettivamente il primo giudice di aver erroneamente attribuito gli interessi “ da addirittura 3 anni prima della messa in opera degli interventi di rifacimento dell'immobile ” (appello incidentale p. 14 seg.). La censura è manifestamente infondata, visto e considerato che l'istanza di conciliazione del 3 agosto 2006, riferita a una pretesa complessiva di fr. 500'000.- oltre interessi e spese, costituiva effettivamente, in base alla dottrina, una valida interpellazione giusta l'art. 102 CO.

#### **E. 10**

Ne discende che sia l'appello dell'attrice sia l'appello incidentale del convenuto (nelle sue richieste principale e subordinata) devono essere respinti nella misura in cui sono ricevibili. Le spese giudiziarie della procedura di secondo grado, calcolate sulla base del valore litigioso di fr. 360'282.54 (fr. 284'609.34 per l'appello e fr. 75'673.20 per l'appello incidentale), seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: I. L'appello 23 novembre 2017 di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. II. Le spese processuali della procedura di appello di fr. 12'000.- sono a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 8'000.- per ripetibili. III. L'appello incidentale 31 gennaio 2018 dell'arch. AO 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. IV. Le spese processuali della procedura di appello incidentale di fr. 4'000.- sono a carico dell'appellante in via incidentale, che rifonderà alla controparte fr. 3'000.- per ripetibili. V. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio sud 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.