

# TI\_GERICHTE 12.2018.49 vom 4. Oktober 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-10-04, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2018.49](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2018.49)

FR: TI\_GERICHTE 12.2018.49 du 4 octobre 2019

IT: TI\_GERICHTE 12.2018.49 del 4 ottobre 2019

## Regeste

Architetto progettista e direttore dei lavori - responsabilità per difetti dell'opera - prescrizione

## Erwägungen

### E. 1

ha notificato la rinuncia al mandato.

### E. 2

Con petizione 12 luglio 2013, non preceduta dalla procedura di conciliazione in applicazione dell'art. 199 cpv. 1 CPC (doc. A), AP 1 ha convenuto in giudizio l'arch. AO 1 innanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3, per ottenerne la condanna al pagamento di fr. 521'710.30 oltre interessi al 5% dal 12 luglio 2013. Ritenendo che costui, nella sua qualità di progettista e di direttore dei lavori, fosse responsabile dei vari difetti riscontrati nell'opera come pure degli interventi di ripristino imposti dal Comune di \_\_\_\_\_ e/o dai terzi, ha preteso il risarcimento dei relativi costi (fr. 443'250.30) oltre all'IVA (fr. 35'460.-), della sanzione pecuniaria inflitta dal Comune (fr. 10'000.-), nonché delle spese esposte dal suo perito \_\_\_\_\_ (fr. 18'000.-) e dai suoi legali (fr. 15'000.-). Il convenuto si è opposto alla petizione e in via riconvenzionale ha chiesto la condanna della controparte al pagamento di fr. 23'200.- oltre interessi al 5% dal 1° aprile 2006, somma corrispondente agli onorari per le prestazioni contrattuali da lui svolte da novembre 2005 ad aprile 2006.

### E. 3

Esperita l'istruttoria - nell'ambito della quale è stata in particolare assunta una perizia giudiziaria - e raccolti gli allegati conclusivi delle parti, con decisione 13 febbraio 2018, il Pretore, in parziale accoglimento della petizione (dispositivo n. 1), ha condannato il convenuto al pagamento di fr. 2'018.80 oltre interessi al 5% dal 12 luglio 2013 (dispositivo n. 1§), ponendo la tassa di giustizia di fr. 15'000.- e le spese, comprese quelle peritali, a carico dell'attore, tenuto altresì a rifondere alla controparte fr. 25'000.- per ripetibili (dispositivo n. 2), e ha respinto la domanda riconvenzionale (dispositivo n. 3), ponendo la tassa di giustizia di fr. 1'200.- e le spese a carico del convenuto, tenuto altresì a rifondere alla controparte fr. 2'500.- per ripetibili (dispositivo n. 4). Il giudice di prime cure, nell'ambito dell'azione principale, ha riconosciuto all'attore unicamente il risarcimento dei costi per la formazione di nuove aperture nel locale tecnico della piscina (fr. 1'900.-) e, limitatamente al rispettivo grado di soccombenza delle parti nella lite dello 0.36%, le spese esposte da \_\_\_\_\_ e dai suoi legali (fr. 118.80). Nell'ambito dell'azione riconvenzionale, ha invece ritenuto che, nonostante l'attore avesse a suo tempo riconosciuto al convenuto una pretesa residua di fr. 4'640.-, la stessa fosse azzerata dalle pretese

compensatorie, sia pure prescritte, della controparte.

#### **E. 4**

Con l'appello 20 marzo 2018 che qui ci occupa, avverso dal convenuto con risposta 14 maggio 2018, l'attore ha chiesto la riforma del giudizio sull'azione principale nel senso di aumentare a fr. 225'150.- oltre interessi al 5% dal 12 luglio 2013 la somma dovutagli dal convenuto, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi. Egli ha preteso da una parte l'integrale risarcimento dei costi per gli interventi di ripristino imposti dal Comune di \_\_\_\_\_ e/o dai terzi (fr. 53'000.-) e della sanzione pecuniaria inflitta da quest'ultimo (fr. 10'000.-) e dall'altra il risarcimento, in ragione del 60%, dei costi per l'eliminazione degli altri difetti riscontrati nell'opera (fr. 145'650.-), nonché, in misura del grado di soccombenza delle parti nella lite, ora del 50%, le spese esposte da \_\_\_\_\_ e dai suoi legali (fr. 16'500.-).

#### **E. 5**

Nella prima parte della sua decisione il Pretore ha ritenuto che le pretese attoree riferite ai costi degli interventi di ripristino imposti dal Comune di \_\_\_\_\_ e/o dai terzi (ossia quella per il superamento dell'altezza massima dei manufatti a confine e quella per la costruzione della scala esterna sopra l'area gravata da un diritto di passo) e alla sanzione pecuniaria inflitta dal Comune (per il superamento dell'altezza massima dell'edificio, intervento per il quale non era invece stato imposto il ripristino), dovessero essere respinte già solo per intervenuta prescrizione. A suo giudizio, giusta l'art. 371 cpv. 2 CO, l'azione di responsabilità per il mancato rispetto nella fase progettuale e esecutiva delle normative di diritto pubblico e privato inerenti l'edificio principale, il muro a confine e la scala esterna si prescriveva, indipendentemente dal tipo di violazione contrattuale commessa, in cinque anni dalla consegna della parte dell'opera che era risultata difettosa, ritenuto che in assenza di una sua consegna formale era determinante la data in cui quella parte dell'opera era stata portata a termine dal rispettivo artigiano. E nel caso di specie l'istruttoria aveva permesso di accertare che a fronte di un primo atto interruttivo della prescrizione risalente al 31 marzo 2011 (doc. F) i lavori inerenti la costruzione grezza dell'edificio principale, il muro e la scala esterna come pure quelli inerenti la costruzione del tetto erano già stati ultimati all'inizio di novembre 2005, quando il convenuto aveva presentato alcuni piani di variante (cfr. doc. I°-5; testi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_; perizia).

#### **E. 5.1**

Con la sua impugnativa l'attore ha chiesto l'integrale risarcimento dei costi che il perito giudiziario aveva stimato essere giustificati per conformarsi alle esigenze di diritto pubblico e/o di diritto privato, ossia dei fr. 53'000.- per gli interventi di ripristino vero e proprio (e meglio fr. 10'000.- per il superamento dell'altezza massima dei manufatti a confine e fr. 43'000.- per la costruzione della scala esterna sopra l'area gravata da un diritto di passo) e dei fr. 10'000.- per la sanzione pecuniaria inflitta per il superamento dell'altezza massima dell'edificio. Egli ha dapprima contestato che quelle tre pretese fossero prescritte, rilevando che le violazioni contrattuali rimproverate al convenuto non concernevano solo la sua attività di progettista (nella quale per altro l'errore di progettazione era stato volutamente nascosto, cfr. doc. BB) ma anche quella di direttore dei lavori (cfr. teste \_\_\_\_\_, perizia p. 15), per cui la relativa azione di responsabilità si prescriveva nel termine di dieci anni (art. 127 CO), e ribadendo che il punto di partenza del termine di prescrizione non era comunque stato provato dalla controparte, non essendo neppure dato di sapere quando era

stata conclusa la copertura del tetto, e che in ogni caso lo stesso non poteva essere precedente al 10 aprile 2006, data della revoca del mandato, tanto più che a quel momento la consegna dell'opera finita non era ancora avvenuta e che l'istruttoria aveva permesso di stabilire che, anche se la scala esterna risultava essere già stata ultimata nel settembre 2005, le altre opere da capomastro, sia pure di minor importanza, erano proseguite fino all'aprile 2006 (cfr. teste \_\_\_\_\_ p. 1 seg.). Ciò posto, nonostante il perito giudiziario, per la violazione della servitù di passo, avesse posto a carico del convenuto solo una "responsabilità limitata", a quest'ultimo, che aveva presentato un progetto senza nemmeno disporre di un estratto censuario della proprietà, doveva invece essere attribuita una responsabilità piena perché, come indicato anche dal perito di parte \_\_\_\_\_, l'esistenza e l'estensione della servitù erano questioni che avrebbero dovuto essere da lui preliminarmente accertate. Anche in merito alla violazione delle norme di PR mal si comprendeva poi come il perito giudiziario potesse aver attribuito al convenuto solo "una certa responsabilità". E risultava infine evidente che la controparte doveva accollarsi anche la sanzione pecuniaria inflitta dal Comune.

## **E. 5.2**

Il giudizio con cui il Pretore ha ritenuto che le pretese attoree riferite ai costi degli interventi di ripristino imposti dal Comune di \_\_\_\_\_ e/o dai terzi e alla sanzione pecuniaria inflitta dal Comune fossero prescritte non può essere del tutto confermato.

### **E. 5.2.1**

Contrariamente a quanto ritenuto dal giudice di prime cure, il termine di prescrizione per le azioni di responsabilità nei confronti dell'architetto per i difetti dell'opera dipende in realtà dal tipo di attività affidatagli che è all'origine di quei problemi (fermo restando che il fatto che nel contratto di cui al doc. B sia stato allegato un estratto del Regolamento SIA 102 non modifica la situazione, atteso che, sulla particolare tematica, le disposizioni di quest'ultimo corrispondono sostanzialmente a quanto previsto nel CO, cfr. Schumacher, Die Haftung des Architekten aus Vertrag, in: Gauch/Tercier, Das Architektenrecht, 3<sup>a</sup> ed., N. 674 e n. 537; BR 1990 p. 98). Se il difetto nella costruzione si è verificato a causa dei piani difettosi dell'architetto, la prescrizione è così disciplinata dall'art. 371 cpv. 2 CO, per cui l'azione si prescrive di principio col decorso di cinque anni dalla consegna (DTF 134 III 361 consid. 5.2), a meno che al professionista vada imputato un comportamento doloso, ritenuto che in tal caso risulta applicabile il termine decennale di prescrizione di cui all'art. 127 CO (Zindel/Pulver/Schott, Basler Kommentar, 6<sup>a</sup> ed., n. 42a ad art. 371 CO; DTF 107 II 231 consid. 3). Se invece è il carente controllo dei lavori da parte dell'architetto ad aver causato delle ripercussioni negative sulla realizzazione della costruzione immobiliare, la prescrizione è di regola quella decennale di cui all'art. 127 CO (DTF 134 III 361 consid. 5.2).

### **E. 5.2.2**

Nel caso di specie l'istruttoria ha chiaramente permesso di accertare che ad aver contribuito al superamento dell'altezza massima dei manufatti a confine e al superamento dell'altezza massima dell'edificio non era stata la difettosa attività di progettazione del convenuto ma la sua carente direzione dei lavori (cfr. perizia p. 16 e 17). Per quei difetti l'azione di responsabilità è pertanto soggetta al termine di prescrizione decennale, pacificamente non ancora scaduto.

### **E. 5.2.3**

È invece stato un errore di progettazione e non una carente direzione dei lavori ad aver portato alla costruzione della scala esterna sopra l'area gravata da un diritto di passo (cfr. perizia p. 18). Atteso che al convenuto nell'occasione non poteva assolutamente essere imputato alcun comportamento doloso, non essendo egli mai stato a conoscenza - come meglio si vedrà più avanti - dell'esistenza di quel diritto di passo (cfr. perizia p. 18), l'azione di responsabilità relativa a quel difetto è dunque soggetta al termine di prescrizione di cinque anni. Resta da esaminare se le censure dell'attore siano tali da inficiare il giudizio con cui il Pretore, rilevando che la scala esterna, insieme ad altri manufatti, era già stata ultimata all'inizio di novembre 2005 (cfr. doc. I°-5; testi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_; perizia), aveva concluso per l'intervenuta scadenza di quel termine. Non è così. Esse sono in effetti irricevibili in ordine siccome l'attore, in violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), non si è espresso sul doc. I°-5 e sulla perizia, due delle quattro prove apprezzate su quel tema a suo sfavore dal primo giudice (TF 11 aprile 2017 4A\_704/2016 consid. 4; II CCA 3 aprile 2019 inc. n. 12.2017.185). Le stesse sarebbero state in ogni caso destinate all'insuccesso anche nel merito: ritenuto che in base alla giurisprudenza il termine di prescrizione inizia a decorrere dalla consegna della parte della costruzione immobiliare influenzata dal piano difettoso (DTF 130 III 362 consid. 4.2), è in effetti a torto che l'attore si è prevalso del fatto che nell'aprile 2006 la consegna dell'opera finita non era ancora avvenuta e ha preteso che l'inizio del termine non poteva essere precedente al 10 aprile 2006, data della revoca del mandato; ed è parimenti a torto che costui, con riferimento a quanto riferito dal teste \_\_\_\_\_ (p. 1 seg.), dopo aver ammesso che la scala esterna era già stata ultimata nel settembre 2005 (come pure provato dal doc. 10), ha sostenuto, per altro per la prima volta solo in questa sede e con ciò nuovamente in modo irritato (art. 317 cpv. 1 CPC), che altre opere da capomastro di minor importanza (muretti, cancello esterno, ecc.), di per sé comunque non rilevanti per l'esito dell'eccezione in parola, sarebbero però state eseguite fino all'aprile 2006.

### **E. 5.3.1**

Ammesso con ciò che le pretese per il superamento dell'altezza massima dei manufatti a confine (di fr. 10'000.-) e per il superamento dell'altezza massima dell'edificio (pure di fr. 10'000.-) non erano prescritte, occorre chiarire in quale misura le stesse possano essere poste a carico del convenuto, ritenuto che in questa sede l'attore si è limitato ad evidenziare che mal si comprendeva come il perito giudiziario potesse aver attribuito al convenuto solo "una certa responsabilità" a fronte di quanto da lui stesso accertato nel suo referto e di cui si dirà, e che risultava evidente che la controparte doveva accollarsi anche la sanzione pecuniaria inflitta dal Comune, mentre che il convenuto, da parte sua, aveva rilevato che il perito giudiziario gli aveva riconosciuto solo un grado di responsabilità pari al 50% per i costi legati al superamento dell'altezza massima dei manufatti e al 25% per quelli relativi al superamento dell'altezza massima dell'edificio. Alla luce di queste allegazioni, è evidente che entrambe le parti partano dal presupposto che il convenuto debba essere tenuto al risarcimento almeno nella misura proposta dal perito giudiziario, ossia in ragione del 50%, ossia per fr. 5'000.-, per i costi legati al superamento dell'altezza massima dei manufatti a confine e in ragione del 25%, ossia per fr. 2'500.-, per quelli relativi al superamento dell'altezza massima dell'edificio. Tali somme vanno dunque senz'altro riconosciute. Ritenuto che le ragioni addotte in questa sede dall'attore per farsi attribuire la totalità dei costi legati al superamento dell'altezza massima dei manufatti (ossia il fatto che il perito giudiziario, a p. 17, aveva riferito che il convenuto ha "fatto propria e ha integrato nel progetto una soluzione in contrasto con il diritto per risolvere un problema che sembra aver

erroneamente considerato come una variante non sostanziale, sottovalutandone quindi la portata rispetto alla conformità con le normative applicabili e alla necessità sancita dalla Legge di chiedere e ottenere una licenza edilizia ” e che “ una miglior prassi avrebbe invece richiesto di cercare una soluzione alternativa al problema della scala attraverso una variante che permettesse di rimanere nei limiti concessi dalla licenza edilizia del 29.04.2004 e dal rispetto delle limitazioni imposte dalle norme di zona del PR comunale ”) non sono pertinenti siccome la proposta quantitativa del perito giudiziario era fondata su altre considerazioni (cfr. perizia p. 24) qui neppure contestate, e che lo stesso attore, in violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), non ha spiegato in questa sede per quali ragioni il convenuto dovesse “ evidentemente ” risarcire la totalità dei costi relativi al superamento dell’altezza massima dell’edificio, non vi è motivo di riconoscergli dei risarcimenti maggiori.

### **E. 5.3.2**

La pretesa per la costruzione della scala esterna sopra l’area gravata da un diritto di passo (di fr. 43'000.-), che come detto era già da respingere siccome prescritta, sarebbe stata in ogni caso destinata all’insuccesso anche laddove non lo fosse stata. In questa sede entrambe le parti hanno contestato la proposta del perito giudiziario di mettere a carico del convenuto, per questo inconveniente, una “ responsabilità limitata ” del 20%: l’attore ha evidenziato che il fatto che quest’ultimo avesse presentato un progetto senza nemmeno disporre di un estratto censuario della proprietà era tale da comportare la sua piena responsabilità; il convenuto, da parte sua, ha invece contestato ogni sua responsabilità rilevando di essersi fondato su una planimetria ufficiale poi risultata erronea. Ora, le ragioni che hanno indotto il perito giudiziario a proporre una certa responsabilità del convenuto, anche solo del 20%, ossia il fatto che quest’ultimo non aveva “ se del caso, maggiormente approfondito l’incongruenza ... che poteva essere rilevata fra la planimetria in scala 1:1000 [doc. I°-1.4 rich.] e il piano di situazione generale in scala 1:200 [doc. I°-1.12 rich.] ” e neppure si era tempestivamente informato presso chi era a conoscenza del tracciato della servitù (cfr. perizia p. 18 e 24) non possono essere condivise. Lo stesso esperto ha in effetti confermato a chiare lettere che al momento dell’allestimento dei piani il convenuto era in possesso di due planimetrie / mappe ufficiali (doc. I°-1.4 rich. e I°-1.23 rich.), dalle quali si evinceva - a torto, come si è appurato solo in seguito con la visione dell’istanza di iscrizione della servitù prediale di cui al doc. L (che, per quanto qui interessa, prevede un “prolungamento” del diritto di passo in questione su alcuni metri del fondo dell’attore a nord-ovest del confine tra i tre fondi) - che la scala esterna allora progettata non invadeva il diritto di passo (cfr. perizia p. 18, il diritto di passo terminando in quei documenti al confine tra i tre fondi). Il fatto che i piani da lui allestiti, e meglio la planimetria in scala 1:1000 (doc. I°-1.4 rich.) e il piano di situazione generale in scala 1:200 (doc. I°-1.12 rich.), quest’ultimo poi realizzato, presentassero una diversa rappresentazione grafica della scala esterna (nel senso che nella prima la scala era stata disegnata parallelamente al diritto di passo ma a cavallo del confine tra i tre fondi, mentre che nel secondo la scala partiva parallelamente al confine tra i tre fondi proprio dove terminava il diritto di passo) era invece irrilevante sul tema, ritenuto che nessuno di quei due disegni prevedeva comunque l’invasione del diritto di passo risultante dalle due planimetrie / mappe ufficiali. In tali circostanze, non si vede come si possa rimproverare al convenuto, che non aveva motivo di dubitare della correttezza dei dati ufficiali in suo possesso (cfr. pure perizia p. 18), di non essersi sufficientemente informato presso l’attore in merito alla - poi risultata diversa - estensione / tracciato di quel diritto di passo, aspetto questo che doveva semmai essergli segnalato spontaneamente

dall'attore, essendo stato lui a concedere al vicino quel diritto non più di 5 anni prima (cfr. doc. L).

## **E. 6**

Nella seconda parte della sua decisione il Pretore si è chinato sulle altre pretese attoree riferite ai costi per l'eliminazione dei vari difetti riscontrati nell'opera dal perito di parte \_\_\_\_\_. Egli ha innanzitutto escluso che il convenuto potesse essere reso responsabile per i difetti riguardanti i rumori provenienti dalla copertura del tetto durante le precipitazioni, per le infiltrazioni d'acqua nel locale deposito, per le infiltrazioni d'acqua nel vano lift, per le macchie brune e la vegetazione sulla facciata dell'autorimessa, per le fessure sulle pareti e sui soffitti interni e per il cedimento del pavimento in legno perimetrale della piscina. Da una parte il perito giudiziario aveva stabilito che tali difetti erano riconducibili ad errori costruttivi prodottisi senza alcun coinvolgimento del convenuto e l'attore aveva omesso di spiegare per quali ragioni le conclusioni peritali sarebbero state erranee, venendo così meno al suo obbligo di contestazione e di allegazione. Dall'altra l'istruttoria non aveva permesso di appurare, per tali difetti, delle vere e proprie responsabilità di natura causale a carico del convenuto ed anzi aveva evidenziato l'esistenza di continue richieste di modifica e di ingerenze sul cantiere da parte dell'attore, che in più occasioni risultava aver dato, in luogo e vece del convenuto, istruzioni agli operai riguardanti l'esecuzione delle opere: in tale contesto, l'attore, gravato dell'onere della prova, non era stato in grado di dimostrare che le opere difettose erano state o avrebbero dovuto essere eseguite sotto la sorveglianza del convenuto. Egli ha pure escluso che il convenuto potesse essere reso responsabile per le infiltrazioni nel seminterrato e per le efflorescenze e le macchie sui rivestimenti esterni in piastrelle, pretese da lui considerate non prescritte in assenza delle necessarie informazioni sull'avvenuta consegna delle relative opere. Da una parte il perito giudiziario aveva rilevato che dagli atti non era emerso che al convenuto competesse l'incarico di allestire i piani esecutivi di dettaglio riguardanti la stratigrafia, ossia il sistema impermeabile della terrazza al piano terreno che nel contempo fungeva pure da "tetto piano" pedonabile della cantina e del garage. Dall'altra, per il giudice di prime cure, a prescindere dagli accordi contrattuali iniziali, dall'istruttoria (cfr. testi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_; perizia) era emerso che durante la fase esecutiva l'attore si era sostituito al convenuto, ordinando modifiche e richiedendo interventi in contrasto con le direttive fornite da quest'ultimo, il tutto facendo prevalere il suo "diritto di parola", ciò che aveva oggettivamente impedito al convenuto di contrapporsi all'attore. Come accennato, egli ha infine ritenuto, per ragioni che non è necessario rievocare, che il convenuto potesse essere reso responsabile per la mancata formazione di nuove aperture nel locale tecnico della piscina, e ha di conseguenza posto a suo carico i relativi costi (di fr. 1'900.-).

### **E. 6.1**

Nel gravame l'attore, premesso che il perito giudiziario aveva ritenuto corretta la somma di fr. 242'751.55 quantificata in causa per eliminare i difetti riscontrati nell'opera (il rumore della copertura durante le precipitazioni, le infiltrazioni d'acqua nel locale deposito, le infiltrazioni d'acqua nel vano lift, le infiltrazioni d'acqua nella camera ospiti del seminterrato, le infiltrazioni d'acqua lungo il perimetro della piscina, l'efflorescenza sui rivestimenti esterni in piastrelle, l'efflorescenza a lato delle mazzette delle porte finestre, le macchie brune e la vegetazione sulla facciata dell'autorimessa), ne ha ora chiesto il risarcimento solo in ragione del 60% (fr. 145'650.-), precisando che il 10% doveva essere posto a carico del convenuto come ipotizzato anche dal perito giudiziario e che almeno un

ulteriore 40% ( recte : 50%) doveva essergli imputato “ per aver abbandonato il cantiere” da novembre 2005 “senza disdire il mandato ed in modo e tempi assolutamente inopportuni ”. Egli ha rimproverato al giudice di prime cure di aver ritenuto, per altro seguendo a torto anche le indicazioni del perito giudiziario, che il convenuto non fosse stato inizialmente incaricato di occuparsi della direzione dei lavori (cfr. doc. B, D, PP e QQ), rispettivamente di aver accertato la successiva esistenza di continue richieste di modifica e di ingerenze sul cantiere da parte sua, per altro non meglio precisate nella decisione e comunque riferite semmai a questioni di dettaglio (cfr. testi \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_), tali da esentarlo da tale incombenza (cfr. doc. V, FF e NN).

## **E. 6.2**

Prima di esaminare queste tematiche, vanno disattese le censure del convenuto secondo cui i difetti menzionati dall'attore - salvo beninteso quello relativo alle nuove aperture nel locale tecnico della piscina, la cui pretesa, nella misura in cui è stata ammessa dal Pretore, non è più stata da lui rimessa in discussione - erano in realtà inesistenti e le pretese riferite ai costi per la loro eliminazione non sarebbero prescritte. L'esistenza di quei difetti è stata in effetti chiaramente confermata dal perito giudiziario (cfr. perizia p. 11 segg.). La censura sulla prescrizione delle pretese attoree è invece irricevibile, visto che il convenuto non ha spiegato per quali ragioni di fatto e di diritto la motivazione adottata dal giudice di prime cure per decidere in senso contrario fosse errata e dovesse essere riformata (art. 311 cpv. 1 CPC; 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). Oltretutto, atteso che allo stesso, come già per gli interventi che avevano contribuito al superamento dell'altezza massima dei manufatti a confine e al superamento dell'altezza massima dell'edificio, nell'occasione era semmai stata rimproverata solo una carente direzione dei lavori, la relativa azione di responsabilità sarebbe stata retta dal termine di prescrizione decennale (cfr. supra consid. 5.2.1).

## **E. 6.3**

Ciò premesso, è vero che il perito giudiziario ha accertato che le spese per eliminare i difetti dell'opera ammontavano a fr. 242'751.55. Questa somma era costituita dalle spese per ovviare alle infiltrazioni d'acqua nel locale deposito (di fr. 8'854.25, cfr. perizia p. 11), alle infiltrazioni d'acqua nel vano lift (di fr. 515.40, cfr. perizia p. 11) nonché alle infiltrazioni d'acqua nella camera ospiti del seminterrato, alle infiltrazioni d'acqua lungo il perimetro della piscina, all'efflorescenza sui rivestimenti esterni in piastrelle, l'efflorescenza a lato delle mazzette delle porte finestre, alle macchie brune e la vegetazione sulla facciata dell'autorimessa (di complessivi fr. 233'381.90, cfr. perizia p. 13).

### **E. 6.3.1**

Le pretese relative alle infiltrazioni d'acqua nel locale deposito (di fr. 8'854.25) e alle infiltrazioni d'acqua nel vano lift (di fr. 515.40), non possono essere riconosciute, nemmeno nella misura del 60% auspicata nell'impugnativa. In questa sede l'attore, in violazione del suo obbligo di motivazione, non si è in effetti confrontato con la motivazione pretorile, per altro ineccepibile (cfr. perizia p. 20 e 25), secondo cui il convenuto non poteva essere reso responsabile per quei difetti già per il fatto che gli stessi erano riconducibili ad errori costruttivi prodottisi senza alcun suo coinvolgimento, e in particolare non ha spiegato per quali ragioni di fatto e di diritto la stessa fosse errata e dovesse essere riformata (art. 311 cpv. 1 CPC; 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). Trattandosi nell'occasione di una motivazione alternativa e indipendente, il fatto che la stessa non sia stata da lui validamente censurata, rende l'appello, su questo punto, irricevibile ( 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).

### **E. 6.3.2**

L'attore, con riferimento invece alle altre pretese di cui si è detto (di complessivi fr. 233'381.90), ha innanzitutto chiesto che le stesse gli fossero risarcite in ragione del 10%, rilevando che una responsabilità del convenuto in tale misura per tutti quei difetti (tra i quali anche le macchie brune e la vegetazione sulla facciata dell'autorimessa) era invero stata proposta anche dal perito giudiziario nell'evenienza, che a suo dire era poi stata negata a torto dal Pretore, in cui a quest'ultimo potesse essere rimproverata una carente direzione dei lavori. La censura è fondata e la somma di fr. 23'338.20 è dunque dovuta, essendo vero che il perito giudiziario si era espresso in quei termini (cfr. perizia p. 25) ed essendo pure vero, nonostante l'opposta opinione - per altro non rilevante siccome resa in un ambito che non gli competeva - del perito giudiziario (cfr. perizia p. 25), che il convenuto era stato sin dall'inizio incaricato di occuparsi della direzione dei lavori, e non solo di una non meglio precisata "mera assistenza e consulenza", e che quell'incarico non gli era poi stato tolto o ridotto dall'attore né formalmente né per atti concludenti. Dal contratto 29 novembre 2003 (doc. B) si evince in effetti come al convenuto fossero state assegnate tutte le mansioni d'architetto previste dal Regolamento SIA 102, ossia la fase del progetto di massima, la fase del progetto definitivo, la preparazione dell'esecuzione, la fase esecutiva e la fase finale, ritenuto che la pattuizione a quel momento di un onorario "scontato" era dovuta ai rapporti di amicizia tra le parti (cfr. doc. T e 14). La "dichiarazione-accordo" 23 agosto 2005 (doc. D), allestita, come risulta dalle sue premesse, in quanto i termini di consegna dell'opera originariamente previsti non avevano potuto essere rispettati a seguito delle numerose modifiche richieste dall'attore, non ha mutato questa situazione (nemmeno il teste \_\_\_\_\_ ha in definitiva confermato che le parti fossero a quel momento giunte a un chiarimento), il fatto che nello stesso le parti abbiano concordato tra le altre cose che "l'architetto AO 1 si impegna a terminare i lavori entro il 20 dicembre 2005 con la mia [N.d.R. dell'attore] collaborazione che richiede la delibera di tutte le opere entro la fine del mese di settembre 2005" significando né più né meno che il rispetto del nuovo termine era subordinato alla tempestiva delibera dei lavori da parte dell'attore, che ha poi provveduto in tal senso. Del resto il convenuto, come già in precedenza (cfr. doc. Z, BB, CC, DD), anche in seguito, pur avendo ammesso di non aver più sostanzialmente messo piede in cantiere dopo il novembre 2005 (cfr. risposta p. 4), ha continuato a svolgere (cfr. doc. NN, PP, 2, 13 e 19) e a fatturare le sue prestazioni di direttore dei lavori (cfr. doc. FF, HH, MM, NN, 3 e 13), comprese quelle riferite alle opere che avevano dato luogo ai difetti in parola (cfr. doc. FF e NN), ribadendo poi quelle sue pretese anche nell'ambito dell'azione riconvenzionale. Contrariamente a quanto ritenuto dal Pretore, le richieste di modifica e le ingerenze sul cantiere da parte dell'attore non erano tali da esentare il convenuto dai suoi obblighi contrattuali, le stesse essendo perlopiù riferite a questioni di dettaglio neppure inerenti le opere che avevano dato luogo ai difetti (e meglio il cancello esterno, una vasca per i fiori esterna, lo spostamento di un radiatore, cfr. testi \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_), e comunque non lo avevano esentato da quelle mansioni, tant'è che costui, come detto, ha continuato a svolgere la sua attività di direttore di lavori, sia pure affiancato talora

dall'attore (cfr. testi \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_), e a rivendicare il relativo onorario, poco importando se, in occasione di una telefonata a un artigiano, possa avergli detto di non lavorare più per l'attore (cfr. teste \_\_\_\_\_). Nemmeno dal fatto che a un certo punto l'attore si sia occupato di alcune liquidazioni (cfr. testi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_) si può poi desumere quanto preteso dal convenuto, ciò essendo avvenuto a seguito del disimpegno e della revoca del mandato da parte di quest'ultimo.

### **E. 6.3.3**

L'attore non può invece essere seguito laddove, sempre con riferimento alle altre pretese di cui si è detto (di complessivi fr. 233'381.90), ha chiesto che le stesse gli fossero risarcite in ragione di almeno un ulteriore 50%, siccome al convenuto doveva pure essere rimproverato di "aver abbandonato il cantiere" da novembre 2005 "senza disdire il mandato ed in modo e tempi assolutamente inopportuni". Egli non ha in effetti spiegato, ancor prima di averlo provato, da quali risultanze istruttorie si potesse desumere che un ulteriore danno, oltretutto pari ad almeno il 50% del totale, sarebbe stato causato proprio da un tale abbandono del cantiere da parte del convenuto, nel novembre 2005. La censura deve pertanto essere disattesa, siccome non sufficientemente motivata (art. 311 cpv. 1 CPC) e comunque non dimostrata.

### **E. 7**

Ricapitolando, la somma fino a questo punto da risarcire dal convenuto per gli interventi di ripristino imposti dal Comune di \_\_\_\_\_ e/o dai terzi, per la sanzione pecuniaria inflitta dal Comune e per i difetti riscontrati nell'opera, ammonterebbe a fr. 30'838.20. Sennonché, atteso che nell'ambito dell'azione riconvenzionale la pretesa residua del convenuto di fr. 4'640.- (plico doc. E [ recte : doc. OO]) era stata respinta siccome compensata dalla maggiore contropretesa dell'attore, ancorché ritenuta prescritta (art. 120 cpv. 3 CO), inerente i costi degli interventi di ripristino imposti dal Comune di \_\_\_\_\_ e/o dai terzi, e che nell'ambito dell'azione principale per quest'ultima pretesa, ora invece non più ritenuta prescritta, all'attore è qui stato riconosciuto un importo di fr. 5'000.-, è evidente che allo stesso, per non farlo beneficiare due volte della medesima somma (una prima volta compensando la pretesa riconvenzionale del convenuto e una seconda volta attribuendogliela nell'ambito del giudizio sulla petizione), nell'ambito di quest'ultima azione debba essere attribuito solo un importo di fr. 360.- (fr. 5'000.- - 4'640.-). La somma da riconoscergli va dunque ridotta a fr. 26'198.20.

### **E. 8**

Pacifico, a questo stadio della lite, il principio secondo cui le spese esposte dal perito di parte \_\_\_\_\_ e dai legali dell'attore possano essergli risarcite unicamente nella misura del rispettivo grado di soccombenza delle parti nella lite, che alla luce di quanto si è detto nei considerandi precedenti è ora del 5.36% (fr. 26'198.20 : fr. 488'710.30 [= fr. 521'710.30 - fr. 33'000.-] : x 100%), allo stesso può ora essere riconosciuto a questo titolo un ulteriore importo di fr. 1'768.80 (fr. 33'000.- x 5.36%).

### **E. 9**

Ne discende, in parziale accoglimento dell'appello, che la decisione pretorile sull'azione principale può essere riformata nel senso che il convenuto deve essere condannato a pagare all'attore fr. 27'967.- oltre interessi al 5% dal 12 luglio 2013, decorrenza quest'ultima per altro non censurata in questa sede. Le spese giudiziarie di entrambi i gradi di giudizio seguono la rispettiva soccombenza delle parti (art. 106 cpv. 2 CPC), ritenuto che per la

procedura di seconda istanza esse sono state calcolate sulla base del valore ancora litigioso di fr. 223'131.20. Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: I. L'appello 20 marzo 2018 di AP 1 è parzialmente accolto . Di conseguenza la decisione 13 febbraio 2018 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3, invariati gli altri dispositivi, è così riformata: 1. La petizione è parzialmente accolta. § Di conseguenza l'arch. AO 1 è condannato a pagare a AP 1 l'importo di fr. 27'967.- oltre interessi al 5% dal 12 luglio 2013. 2. La tassa di giustizia dell'azione principale di fr. 15'000.- e le spese, ivi incluse quelle peritali, sono a carico dall'attore per 17/18 e per 1/18 sono a carico del convenuto, al quale l'attore rifonderà fr. 22'000.- per parti di ripetibili. II. Le spese processuali di fr. 9'000.- sono a carico dell'appellante per 8/9 e per 1/9 sono poste a carico dell'appellato, a cui l'appellante rifonderà fr. 6'000.- per parti di ripetibili di appello. III. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3 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.