

## **TI\_GERICHTE 12.2019.53 vom 27. Mai 2020**

TI Tribunale d'appello, 2020-05-27, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2019.53](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2019.53)

FR: TI\_GERICHTE 12.2019.53 du 27 mai 2020

IT: TI\_GERICHTE 12.2019.53 del 27 maggio 2020

### **Regeste**

Autorizzazione ad agire - mutazione dell'azione - domande di causa

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 27.05.2020 12.2019.53

Autorizzazione ad agire - mutazione dell'azione - domande di causa

Incarto n. 12.2019.53 Lugano 27 maggio 2020 In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Fiscalini, presidente, Bozzini e Stefani vicecancelliere: Bettelini sedente per statuire nella causa inc. n. OR.2017.225 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3, promossa con petizione 7 dicembre 2017 da AP 1 AP 2 entrambe patrocinate dall' PA 1 contro AO 1 patrocinata dall' PA 2 AO 2 patrocinata dall' PA 3 con cui le attrici hanno chiesto la condanna delle convenute a pagare loro " in via solidale, ovvero gradata tra loro " complessivi fr. 997'000.-, riservata una diversa quantificazione dell'importo in base alle risultanze del procedimento, e di nominare un perito con l'indicazione in dettaglio degli aspetti e dei fatti che egli avrebbe dovuto verificare e descrivere, richiesta poi rettificata nel senso di condannare le convenute " ciascuna per le responsabilità che le compete per tutti i vizi e difetti, progettuali e/o costruttivi che affliggono l'immobile in via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ " a risarcire loro fr. 997'000.-, riservato un diverso importo in base alle risultanze del procedimento; domanda avversata dalle convenute, che hanno postulato la reiezione della petizione, e che il Pretore con decisione 5 febbraio 2019 ha dichiarato irricevibile, caricando la tassa di giustizia e le spese di complessivi fr. 15'500.- alle attrici e condannandole a rifondere a ciascuna delle parti convenute fr. 20'000.- a titolo di ripetibili; appellanti le attrici con appello 6 marzo 2019, con cui hanno chiesto la riforma del querelato giudizio nel senso di annullare la sentenza e restituire gli atti al giudice di prime cure per l'emissione della decisione sulle prove e per l'istruttoria di causa, chiedendo di porre a carico delle convenute, in solido, la tassa di giustizia e le spese della procedura di primo grado di complessivi fr. 15'550.-, e che queste siano condannate a rifondere a ciascuna parte attrice fr. 20'000.- a titolo di ripetibili, con protesta di tasse, spese e ripetibili d'appello; mentre la convenuta AO 1 con risposta 9 maggio 2019 e la convenuta AO 2 con risposta 9 maggio 2019 hanno postulato la reiezione del gravame, pure con protesta di spese e ripetibili; letti ed esaminati gli atti e i documenti prodotti; ritenuto in fatto e in diritto: 1. AP 2 e AP 1 (dati ufficiali MOVPOP, mentre in primo grado è stata indicata come M \_\_\_\_\_ ) sono comproprietarie in ragione di ½ ciascuna del fondo part. n. \_\_\_\_\_ RFD del Comune di \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ). In data 13 aprile 2012 hanno sottoscritto con AO 1 un "contratto per le prestazioni degli architetti" avente per oggetto la progettazione e la direzione lavori di un nuovo stabile plurifamiliare. Il 31 marzo 2013 le proprietarie, rappresentate dalla direzione lavori, hanno concluso un contratto d'impresa

generale con AO 2. I lavori di edificazione dell'immobile si sono conclusi il 7 febbraio 2015. 2. Con istanza 3 febbraio 2017 AP 2 e AP 1 hanno promosso una procedura di conciliazione nei confronti di AO 1 e AO 2 chiedendo, previa nomina di un perito incaricato di appurare l'esistenza di difetti dell'opera e di indicarne i possibili rimedi e costi, " accertata e dichiarata la responsabilità, solidale ovvero gradata, di , nella sua qualità di progettista e direttore dei lavori, e di AO 2, nella sua qualità di impresa generale, per i vizi ed i difetti costruttivi riscontrati ed attestati e nei conseguenti danni patiti e patendi dalle signore AP 2 e AP 1, anche per il minor valore della costruzione, e come saranno meglio descritti e quantificati nel corso della espletanda perizia, condannare Studio AO 1, nella sua qualità di progettista e direttore lavori, e , nella sua qualità di impresa generale in via solidale ovvero gradata tra loro a risarcire tutti i danni patiti e patendi, dalle signore AP 2 e AP 1 nella misura che verrà accertata e ritenuta di giustizia in corso di causa non essendo, allo stato, possibile determinare e quantificare con esattezza l'entità delle opere da eseguirsi ovvero l'eventuale minor valore dell'edificio ". Non indicando l'istanza il valore litigioso, il Segretario assessore ha fissato alle parti attrici un termine per notificarlo alla Pretura, al quale esse hanno dato seguito con scritto del 17 febbraio 2017 quantificandolo in fr. 997'000.-. Fallito il tentativo di conciliazione, con decisione 8 settembre 2017 è stata rilasciata ad AP 2 e AP 1 l'autorizzazione ad agire (art. 209 CPC). 3. Con petizione 7 dicembre 2017 AP 2 e AP 1 hanno convenuto in giudizio di fronte alla Pretura di Lugano, sezione 3, AO 1 e AO 2, riprendendo letteralmente nel petitum quello dell'istanza di conciliazione, con l'unica differenza che la richiesta di nomina del perito giudiziario e la relativa indicazione in dettaglio dei compiti da affidargli (lunga oltre una pagina e che qui non occorre riportare) è stata posta alla fine. Con decisione ordinatoria 7 dicembre 2017 il Pretore, avendo preso atto che tale petitum configurava "una inaccettabile mescolanza di domande di causa (richiesta di condanna al pagamento) e di richieste di prova (" ... previa nomina di un perito " e allestimento di un referto)", ha fissato alle attrici un termine per emendare la petizione e inoltrare un allegato conforme al CPC. Il 19 dicembre 2017 le attrici hanno così presentato una versione rettificata della petizione con la seguente richiesta di giudizio: " La petizione è accolta. Di conseguenza Studio AO 1 (nella sua qualità di progettista e direttore dei lavori), e AO 2 (nella sua qualità di impresa generale e costruttore), sono condannate, ciascuna per la responsabilità che le compete per tutti i vizi e per i difetti, progettuali e/o costruttivi che affliggono l'immobile in via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, e gli impianti a servizio dello stesso immobile (come denunciati e che verranno accertati anche a seguito di perizia), a risarcire alle signore AP 2 e AP 1 tutti i danni che le stesse hanno subito, sia per la sistemazione dei vizi e/o dei difetti che affliggono l'edificio e i suoi impianti, sia per la minor redditività dell'edificio e sia per il minor valore della costruzione, nella misura di fr. 997'000.-, riservato un diverso importo, maggiore o minore, in base alle risultanze del procedimento ", il tutto con protesta di tasse, spese e ripetibili. 4. Per quanto qui di rilievo, con la sua risposta 19 febbraio 2018, AO 1 ha chiesto di respingere già in ordine la petizione preso atto che la domanda di causa non corrisponderebbe all'oggetto della conciliazione e il petitum non adempirebbe ai requisiti minimi di chiarezza sanciti dalla legge, mescolando le pretese risarcitorie con quelle condannatorie e facendole dipendere da fattori indeterminati quali una responsabilità ancora da accertare, dei vizi e difetti non ancora individuati e una redditività asseritamente ridimensionata in maniera non precisata, cosa che ne impedirebbe l'esecuzione in caso di accoglimento. Sulla stessa linea, con la sua risposta 28 febbraio 2018, pure AO 2 si è opposta in ordine alla petizione, oltre che nel merito, chiedendo di dichiararla irricevibile

già per l'assenza di conformità con l'autorizzazione ad agire rilasciata nell'ambito della procedura di conciliazione e perché le attrici non avrebbero fatto fronte al loro obbligo di allegazione, non essendo nemmeno stato precisato nella petizione quando i problemi lamentati sarebbero insorti e si sarebbero palesati, così come non essendo stati indicati i motivi per i quali le due convenute sono state chiamate in causa e non essendo nemmeno stati specificati la composizione e l'ammontare del danno lamentato. Con la loro replica, in relazione alle eccezioni di diritto procedurale sollevate dalle controparti, le attrici hanno argomentato che la domanda dell'istanza di conciliazione, a prescindere dalla formulazione leggermente modificata, sarebbe nella sostanza identica a quella della petizione e che l'importo della pretesa era già stato definito in sede di conciliazione su richiesta del Segretario assessore. Riguardo alla quantificazione del danno e del minor valore subito (art. 84 CPC) esse hanno puntualizzato di aver indicato che si tratterebbe del danno patrimoniale patito per eliminare le diffuse criticità e problematiche che affliggono l'immobile, da un lato, e, dall'altro, di quello conseguente all'evidente minor valore e alla perdita di redditività dell'immobile, con la precisazione che spetterà poi al perito giudiziario quantificarlo nel dettaglio. Inoltre esse hanno ricordato d'aver tempestivamente notificato i difetti alle convenute e che questi sarebbero da ricondurre a mancanze nella progettazione o a una carente esecuzione e supervisione dei lavori. 5. Dopo aver ricevuto le dupliche delle convenute, con le quali esse si sono riconfermate nelle proprie allegazioni e domande, nonché aver proceduto all'udienza di prime arringhe, con sentenza 5 febbraio 2019, il Pretore ha respinto la petizione in quanto irricevibile. L'irricevibilità dell'azione era, per il primo giudice, giustificata dall'assenza di una valida autorizzazione ad agire, non sussistendo identità tra la domanda formulata dalle attrici di fronte all'autorità di conciliazione e la domanda oggetto della petizione. In effetti, con l'istanza di conciliazione le attrici hanno chiesto la "condanna in via solidale ovvero gradata tra loro" delle convenute al risarcimento di tutti i danni da loro patiti e patendi, nemmeno quantificati se non dopo la fissazione del termine da parte del Segretario assessore. Con la petizione esse hanno invece chiesto la condanna delle convenute al pagamento di fr. 997'000.- "ciascuna per la responsabilità che le compete", a titolo di risarcimento danni e minor valore della costruzione. Nonostante l'opinione contraria di AP 2 e AP 1, queste locuzioni avevano per il Pretore un significato diametralmente opposto: "la condanna delle convenute "in via solidale" avrebbe infatti quale conseguenza l'obbligo di ciascuna di esse di pagare l'intero importo dovuto alle parti attrici (art. 143 e 144 CO) – incomprensibile risulta poi l'aggiunta "ovvero gradata tra loro", se non eventualmente nell'ottica della definizione di un diritto di regresso interno; la condanna "ciascuna per la responsabilità che le compete" obbligherebbe invece ogni convenuta a pagare soltanto la parte da essa dovuta sulla base della propria responsabilità. Nemmeno la legge permette di interpretare in modo univoco i petiti delle parti attrici. Anche in presenza di un rapporto di solidarietà tra più debitori - peraltro nemmeno preteso dalle attrici - il creditore può infatti scegliere se esigere da tutti i debitori solidali o da uno di essi tutto il debito o una parte soltanto (art. 144 cpv. 1 CO). Di conseguenza, la parte danneggiata che vuole trarre profitto dal rapporto di solidarietà previsto dagli art. 50 e 51 CO - e cioè quando più persone siano responsabili per lo stesso danno - deve formulare la sua domanda in tal senso e chiedere esplicitamente la condanna in solido delle parti convenute; in caso contrario, ogni parte convenuta può essere condannata soltanto proporzionalmente alla propria responsabilità" (sentenza impugnata consid. 11 pag. 7). Inoltre il Pretore ha giudicato non sufficientemente chiara la domanda formulata con la petizione, non potendo essa, in caso di accoglimento, assurgere a

dispositivo della sentenza, non specificando quale importo ciascuna delle convenute avrebbe dovuto pagare alle attrici, cosa che nemmeno emergeva dalle motivazioni della petizione stessa. Né le allegazioni attoree consentivano di identificare le singole pretese oggetto della causa, essendo l'importo di fr. 997'000.- comprensivo di tutti i danni subiti dalle attrici " sia per la sistemazione dei vizi e/o dei difetti che affliggono l'edificio di loro proprietà ed i suoi impianti, sia per la minor redditività dell'edificio e sia per il minor valore della costruzione ", senza tuttavia quantificare e circostanziare le singole poste di danno e senza precisare in che misura le convenute erano chiamate singolarmente a risponderne. 6. Con l'appello 6 marzo 2019 le attrici hanno contestato l'errato riconoscimento della mancata identità tra la richiesta di giudizio contenuta nella petizione e quella della procedura di conciliazione effettuato dal primo giudice. A loro dire, in effetti, solo in apparenza le locuzioni utilizzate nelle due sedi hanno un significato diametralmente opposto: l'uso del termine solidale effettuato nella procedura conciliativa avrebbe dovuto essere interpretato come riferito a una situazione di solidarietà imperfetta ai sensi dell'art. 51 cpv. 1 CO, non applicandosi la solidarietà perfetta dell'art. 50 CO ai casi in cui persone diverse hanno agito in base a contratti differenti come avviene per progettisti e artigiani. L'uso del termine " gradata " nell'istanza di conciliazione era riferito proprio alla solidarietà imperfetta, a fronte della quale ogni corresponsabile può sollevare le proprie eccezioni personali e ha trovato conferma nell'emendamento della petizione, nel cui nuovo petitum è stato sostituito dalla frase " ciascuna per la responsabilità che le compete ". Non spettando né al richiedente né al giudice determinarsi sul regresso interno in caso di solidarietà perfetta, esse non avrebbero avuto alcuna ragione di riferirsi a tale aspetto se avessero davvero voluto evocarlo. Un'interpretazione diversa del petitum non sarebbe quindi corretta. 6.1. L'esistenza di una valida autorizzazione ad agire rilasciata dall'autorità di conciliazione è un presupposto processuale che il tribunale deve esaminare d'ufficio in virtù dell'art. 60 CPC, nonostante non sia esplicitamente indicata nell'elenco (appunto non esaustivo) delle condizioni di ricevibilità dell'art. 59 cpv. 2 CPC (DTF 140 III 227 consid. 3.1 e soprattutto DTF 139 III 273 consid. 2.1 e cit.). Questo comporta, tra le altre cose, che venga appurata l'identità dell'oggetto delle due procedure (art. 209 cpv. 2 lett. b CPC): l'autorizzazione deve corrispondere nel suo oggetto alla richiesta di giudizio della petizione (v. sentenza 4A\_266/2016 del 25 luglio 2016 consid. 3 con rinvii ), riservata un'eventuale mutazione dell'azione giusta l'art. 227 CPC (STF 5A\_347/2018 del 26 ottobre 2018 consid. 2; 5A\_588/2015 del 9 febbraio 2016 consid. 4.3.1). I presupposti affinché possa essere ammessa una mutazione dell'azione sono che la nuova o ulteriore pretesa possa essere giudicata secondo la stessa procedura e, alternativamente, abbia un nesso materiale con la pretesa precedente oppure la controparte vi acconsenta (art. 227 cpv. 1 CPC). Inoltre, una limitazione dell'azione è sempre possibile (art. 227 cpv. 3 CPC). Esiste ad esempio un nesso materiale tra le domande di causa nelle seguenti situazioni: richieste di risarcimento danni che aumentano o sorgono solo nel corso del procedimento; richiesta di risarcimento danni per intervenuta impossibilità di adempimento del contratto in luogo dell'esecuzione del contratto; inclusione di un'ulteriore richiesta di penale contrattuale a seguito di una nuova violazione del divieto di concorrenza; pretesa di rescissione del contratto d'acquisto al posto di una riduzione del prezzo d'acquisto; richiesta di utilizzo di un bene di terzi di natura reale in luogo di un diritto obbligatorio ( Killias , in Berner Kommentar, ZPO, Band I, 2012, art. 227, n. 39). 6.2. È innegabile che l'istanza di conciliazione e la petizione in disamina non costituiscono, eufemisticamente, un modello di chiarezza e precisione. Ciò posto, a prescindere dall'interpretazione delle locuzioni oggetto di discussione proposta con

l'appello, nemmeno nell'ipotesi più sfavorevole alle attrici (sostenuta dalle convenute e fatta propria dal Pretore) per la quale non sussisterebbe identità tra la domanda di causa formulata nella procedura di conciliazione e quella della petizione, sussistono gli estremi per giudicare irricevibile la causa per mancanza di una valida autorizzazione ad agire. In effetti, l'aver postulato la condanna delle convenute al pagamento di fr. 997'000.- "ciascuna per la responsabilità che le compete", a titolo di risarcimento danni e minor valore della costruzione dopo averne chiesto nella procedura conciliativa la "condanna in via solidale ovvero gradata tra loro" al risarcimento di tutti i danni da loro patiti e patendi e per la minor redditività dell'immobile, se anche fossero realmente due domande di causa diverse - cioè se anche vi fosse stato un passaggio da pretese fatte valere sulla base di una responsabilità solidale tra le ditte convenute a una causa nella quale esse sono chiamate a rispondere unicamente del danno loro imputabile - rappresenterebbe di fatto una mutazione dell'azione fondata sullo stesso complesso di fatti. Entrambe le domande di causa riguardano infatti pretese scaturenti dall'asserito cattivo adempimento dei contratti per le prestazioni di architetti del 13 aprile 2012 (doc. B) e di impresa generale del 31 marzo 2013 (doc. C) relativi all'edificazione dello stabile plurifamiliare sul mappale n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_). Non comportando una simile trasformazione dell'azione alcun cambiamento di procedura, la mutazione deve essere considerata ammissibile ai sensi dell'art. 227 cpv. 1 CPC. Già per ciò solo la decisione impugnata si rivela sotto questo aspetto errata. Giova aggiungere che chiamare in giudizio due convenute pretendendone dapprima la responsabilità solidale per l'ammontare globale del danno e poi, in un secondo tempo, auspicandone la condanna al pagamento delle voci di danno per il cui insorgere saranno reputate colpevoli, costituisce una limitazione dell'azione sempre possibile ai sensi dell'art. 227 cpv. 3 CPC. A questo va aggiunto che il ricorso all'ossimoro "via solidale ovvero gradata fra loro" (laddove "ovvero" è usato con nella sua accezione di "ossia") indebolisce, contrariamente a ciò che è stato ritenuto dal primo giudice, la tesi del riferimento alla responsabilità solidale ai sensi degli art. 51 cpv. 1 e 50 CO, lasciando piuttosto intendere che già in quella sede era postulata la condanna di ognuna delle parti al pagamento della quota di danno a lei imputabile in base alle risultanze della perizia. Su questo aspetto, le richieste formulate con l'appello devono pertanto essere accolte, seppur con un'altra argomentazione di diritto. 7. Le appellanti hanno in seguito criticato la conclusione pretorile per la quale la domanda della petizione non risultava essere stata sufficientemente chiara poiché non avrebbe potuto, in caso di accoglimento, assurgere a dispositivo della sentenza, non specificando quale importo ciascuna delle convenute avrebbe dovuto pagare alle attrici, cosa che nemmeno emergeva dalle motivazioni contenute nell'allegato stesso. Inoltre il primo giudice avrebbe sbagliato a concludere che le allegazioni attoree non permettevano di identificare le singole pretese oggetto della causa visto che l'importo di fr. 997'000.- comprendeva tutte le richieste di risarcimento danni per vizi e difetti, per il minor valore dello stabile e per la sua mancata redditività. A loro dire, la cifra di fr. 997'000.- rappresentava la domanda di causa nei confronti di ambedue le convenute: la gradazione della responsabilità che dovrà effettuare il giudice porterà poi per finire a una verosimile ripartizione del totale tra loro. Questo non significa che il petitum sia stato formulato in maniera errata perché nella "più denegata delle ipotesi" la petizione potrebbe anche essere accolta solo nei confronti di una convenuta e respinta in quelli dell'altra. Essa era quindi da considerare conforme all'art. 85 CPC che consente di promuovere un'azione creditoria senza specificare il valore litigioso, indicandone uno minimo provvisorio, se non è possibile o non può essere ragionevolmente preteso che

l'entità della pretesa sia precisata già all'inizio del processo. Esattamente quanto avvenuto nella fattispecie, non essendo stato possibile, nonostante i numerosi contatti tra le parti, giungere a una quantificazione dei danni. Inoltre, sia nell'istanza di conciliazione che nella petizione, che nella replica, esse hanno fatto fronte al loro onere di allegazione indicando singolarmente i difetti lamentati, ma senza potere ancora quantificare l'ammontare delle singole posizioni, possibile solo dopo l'accertamento peritale. 7.1. Di principio la domanda di causa deve essere formulata in maniera tale da poter essere, in caso di suo accoglimento, ripresa dal tribunale nel dispositivo della sentenza senza modifiche nel contenuto ed eseguita senza ulteriori chiarimenti ( Killias , op. cit., art. 221 n. 8). Domande di causa non chiare devono essere interpretate secondo il loro significato oggettivo e in base al principio della buona fede (art. 52 CPC; DTF 105 II 149 consid. 2a). A tal fine il giudice può fondarsi sulle motivazioni della petizione. Ove vige la massima dispositiva (art. 55 cpv. 1 CPC), la parte attrice deve indicare nel suo allegato i fatti giuridicamente rilevanti sui quali fonda la sua pretesa e i relativi mezzi di prova. Se si tratta di un credito, deve quindi illustrare i fatti che lo giustificano nella maniera più concreta possibile e scomposti nei singoli eventi in modo da consentire alle controparti di contestarli e di permettere che le relative prove vengano definite e poi assunte (DTF 127 III 365 consid. 2b; STF 4C.166/2006 del 25 agosto 2006 consid. 3; Killias , op. cit. art. 221 n. 22). Affermazioni generiche con rinvio alla procedura probatoria non sono sufficienti. Il dovere di sostanziare i fatti si concretizza nel singolo caso in base alla fattispecie della norma richiamata, da un lato, e al comportamento processuale assunto dalle controparti, dall'altro, così come dalle richieste di sostanziare formulate dal giudice ( Killias , op. cit. art. 221 n. 23). In generale è sufficiente che vengano presentati i fatti necessari alla prova, cioè quelli componenti la fattispecie. Se la controparte contesta la fondatezza delle argomentazioni dell'attore, questi è tenuto a illustrare i fatti giuridicamente rilevanti non solo nei loro fondamenti ma in maniera chiara e completa tale da consentire che vengano assunte le prove in merito (DTF 127 III 365 consid. 2b). I fatti devono essere sostanziati nella petizione. Il semplice rinvio alla documentazione non è sufficiente, non essendo compito del giudice reperire negli allegati le basi delle pretese. In merito ad affermazioni circa fatti molto tecnici, per i quali è stata chiesta l'assunzione di una perizia, la pretesa che essi vengano sufficientemente sostanziati dalla parte gravata dell'onere della prova deve rimanere nei limiti della ragionevolezza, non potendosi pretendere da essa che illustri una fattispecie che non è in grado di presentare senza l'aiuto di un esperto. Ciononostante, anche in una simile situazione, la parte in questione deve proporre i fatti nella maniera più concreta che le è possibile, in modo da consentire alla controparte di sostanziare le proprie contestazioni ( Killias , op. cit., art. 221 n. 23). 7.2. Nel caso concreto, la domanda di causa è stata effettivamente formulata in maniera alquanto infelice. In base ai principi che precedono, tuttavia, la mancanza può essere sanata con l'interpretazione da parte del giudice, poiché è evidente che la richiesta avanzata è quella di condannare ciascuna delle parti al risarcimento del danno a essa singolarmente attribuibile. Il fatto che il petitum non possa essere letteralmente ripreso in un dispositivo di sentenza perché mal scritto e confuso, non significa che da esso non ne possa nello specifico essere dedotto uno formalmente valido senza dover ricorrere a particolari equilibrismi. La formalizzazione, nell'eventualità di un accoglimento della petizione, di un'eventuale condanna di ognuna delle convenute al pagamento di un risarcimento alle attrici sulla scorta di quanto maldestramente postulato nella petizione non risulta essere un compito particolarmente gravoso. Giungere a una conclusione diversa costituirebbe un formalismo eccessivo. Nemmeno su questo punto il Pretore può quindi essere seguito. In merito alla

carente allegazione ravveduta dal Pretore nella mancata quantificazione e nella carenza di dettagli circa le singole poste di danno, senza precisazione della misura in cui le convenute sarebbero chiamate in prima persona a risponderne, va innanzitutto rilevato che la petizione ha indicato che i difetti riscontrati consistevano nell'eccessiva rumorosità degli ambienti, nella problematicità del riscaldamento/raffrescamento e della ventilazione dei locali, nella presenza di miasmi e cattivi odori, nella scarsa tenuta dei serramenti con conseguenti spifferi d'aria e nello slittamento verso l'esterno della pavimentazione dei terrazzi/balconi (pag. 3 seg.), nonché che queste problematiche erano da ricondurre a vizi progettuali e/o costruttivi. Con la replica del 19 aprile 2018, esse hanno poi precisato, a fronte delle contestazioni delle convenute, che la rumorosità degli ambienti consisteva nella percezione costante all'interno dei locali dei rumori dei passi delle persone presenti negli appartamenti soprastanti, così come di quelli degli scarichi dei bagni e quelli provocati dallo scorrimento delle porte-finestre, indicandone come causa la struttura interna dell'edificio e l'uso del bambù per le pavimentazioni, nonché spiegando che questi rumori diminuivano sensibilmente il comfort abitativo (pag. 8 seg.). In merito ai cattivi odori, AP 2 e AP 1 hanno puntualizzato che essi continuavano a sussistere e che non erano imputabili all'errato montaggio dei sifoni. Sullo slittamento dei listelli del terrazzo e sulle infiltrazioni hanno dichiarato che il problema pareva essere stato risolto ma che il perito avrebbe dovuto verificare se lo era stato in maniera definitiva. Con riferimento ai problemi di riscaldamento/raffrescamento hanno sottolineato che il sistema di ventilazione non funzionava ancora e che gli inquilini continuavano a lamentarsi che si moriva dal freddo o si scoppiava dal caldo, senza che vi fosse alcuna possibilità di regolazione delle temperature e senza che nessuna delle due convenute sapesse come risolvere il problema. In tal modo le attrici hanno sufficientemente descritto quelli che essi ritenevano rappresentare dei difetti e indicato le loro probabili cause. In merito al danno hanno spiegato che questo era sicuramente da intravedere nella minor redditività dell'immobile che, progettato per assicurare pigioni di fr. 3'000.-/fr. 3'500.- al mese per singolo appartamento, a quel momento fruttava una media di fr. 2'300.- al mese per appartamento (pag. 12 replica). A ciò hanno aggiunto che un'altra posta di danno era rappresentata dal minor valore che l'edificio avrebbe poiché, a seguito di tutti i difetti elencati, non adempirebbe le condizioni per ottenere la certificazione "Minergie P" (pag. 12 replica). Meno evidente è l'allegazione degli altri danni che esse hanno definito con il termine generico "tutti i danni patiti e che verosimilmente patiranno". Nel petitum compare tuttavia la precisazione che tra questi sono compresi anche i danni economici "derivanti dalla sistemazione dei vizi e/o difetti che affliggono l'edificio". In tal modo, incrociando motivazioni e richiesta di giudizio, l'allegazione può essere considerata accettabile e tale da consentire alle controparti di prendere posizione in merito, rispettivamente assumere prove. Pertanto, le tre tipologie di danno essendo state allegare in maniera sufficiente, almeno in relazione a esse la decisione di irricevibilità non può trovare conferma. 8. Per tutto quanto precede, l'appello deve essere accolto e la decisione impugnata deve essere annullata con rinvio dell'incarto alla Pretura affinché continui la causa e proceda a emanare un giudizio di merito. L'annullamento della sentenza 5 febbraio 2019 comprende indubbiamente anche quello del dispositivo relativo all'attribuzione delle spese processuali e all'assegnazione delle ripetibili, sulle quali il Pretore dovrà pronunciarsi con la sentenza di merito. La richiesta formulata dalle appellanti - in completa contraddizione con quella di annullamento e rinvio della causa alla prima sede - di caricare la tassa di giustizia e le spese di primo grado di complessivi fr. 15'500.- alle convenute, in solido e di condannare queste ultime al pagamento a loro favore delle

ripetibili per fr. 20'000.- ciascuna, deve essere respinta. Le spese giudiziarie di seconda sede, calcolate sulla base di un valore litigioso di fr. 997'000.-, tenuto comunque sia conto che la presente procedura non concerne che l'esistenza di un presupposto processuale, seguono la soccombenza e devono essere attribuite per 9/10 alle appellate, in solido, e per 1/10 alle appellanti, pure in solido. Le appellate, di nuovo solidalmente, dovranno corrispondere alle appellanti fr. 3'000.- a titolo di ripetibili. Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: 1. L'appello 6 marzo 2019 di AP 1 è parzialmente accolto nel senso che la decisione 5 febbraio 2019 è annullata e gli atti di causa sono ritornati al Pretore del Distretto di Lugano, sezione 3, per la continuazione della causa e l'emanazione del giudizio ai sensi dei considerandi. 2. Le spese processuali della procedura d'appello, pari a fr. 5'000.-, sono a carico delle appellate, solidalmente, per 9/10 e delle appellanti, solidalmente, per 1/10. Le prime, pure solidalmente, rifonderanno alle appellanti, creditrici solidali, complessivi fr. 3'000.- per ripetibili di seconda sede. 3. 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. 100 cpv. 1 LTF). Qualora non sia dato il ricorso in materia civile è possibile proporre negli stessi termini ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113, 117 LTF). La parte che intende impugnare una decisione sia con un ricorso ordinario sia con un ricorso in materia costituzionale deve presentare entrambi i ricorsi con una sola e medesima istanza (art. 119 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.