

TI_GERICHTE 12.2021.153 vom 25. April 2022

TI Tribunale d'appello, 2022-04-25, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2021.153

FR: TI_GERICHTE 12.2021.153 du 25 avril 2022

IT: TI_GERICHTE 12.2021.153 del 25 aprile 2022

Erwägungen

E. 1

L'art. 308 cpv. 1 lett. a CPC prevede che sono impugnabili mediante appello le decisioni finali e incidentali di prima istanza, posto che in caso di controversie patrimoniali il valore litigioso secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione sia di almeno fr. 10'000.- (cpv. 2). Nella fattispecie (e meglio in tutti gli incarti qui in discussione) tale valore supera la soglia testé menzionata. I termini di impugnazione e risposta sono di 30 giorni (art. 311 e 312 CPC). Nel caso concreto l'appello 1° ottobre 2021 contro la decisione incidentale 1° settembre 2021 è tempestivo, così come è tempestiva la risposta 4 novembre 2021 dell'appellata.

E. 2

Con l'impugnata decisione, il giudice di prime cure ha operato una distinzione fra gli inc. OR.2015.186/187/188 e l'inc. OR.2015.185. Per quest'ultimo si è limitato ad assegnare il termine suddetto (cfr. sopra consid. P) onde accertare la posizione dei nuovi proprietari della PPP n. _____. Per i restanti incarti, si è invece pronunciato sulle eccezioni sollevate dalla convenuta. Ne consegue che, non riguardando il merito della decisione l'inc. OR.2015.185, le argomentazioni dell'appellante relative alla posizione giuridica e alle pretese di AO 2 (l'unico condomino, nelle procedure qui in discussione, ad aver sollevato anche diritti di garanzia in relazione a parti ad uso esclusivo) sono irricevibili. Per lo stesso motivo anche la risposta all'appello, in quanto presentata da P_____ e C_____ e vertente sulle suddette eccezioni preliminari, dev'essere dichiarata inammissibile.

E. 3

Il Pretore ha dapprima respinto l'eccezione di assente legittimazione attiva della comunione dei condomini. Ha osservato che, malgrado i diritti di garanzia appartengano a ciascun committente in virtù del singolo contratto di appalto sottoscritto, il diritto alla riparazione gratuita dell'opera può essere ceduto alla comunione dei comproprietari; ciò nel caso concreto è avvenuto, ritenuto che la comunione dei condomini ha deciso all'unanimità di convenire in causa l'impresa appaltatrice e che negli atti sono presenti i documenti attestanti l'avvenuta cessione da parte di una serie di comproprietari (PPP n. _____, _____, _____, _____, _____, _____, _____ e _____). I timori espressi dall'appaltatrice in relazione alla confusione fra i vari diritti di garanzia sollevati e alla sovrapposizione delle varie pretese riguardanti le parti comuni andranno risolti nel merito, coordinando fra loro tutte le procedure pendenti. Il Pretore ha altresì respinto l'eccezione di litispendenza in quanto essa presuppone l'identità delle parti nelle varie cause, ciò che non si realizza nel caso concreto.

E. 3.1

L'appellante si oppone a questi accertamenti, osservando che nonostante la decisione unanime dei comproprietari di convenire in causa l'impresa appaltatrice, in realtà M_____ non avrebbe dovuto avere facoltà decisionale all'assemblea, essendo egli vincolato alla sua scelta di avvalersi del diritto al minor valore o al risarcimento dei danni. Rileva poi (suggerendo che il primo giudice abbia accertato i fatti in maniera imprecisa) che il suddetto comproprietario ha sollevato questi diritti di garanzia, relativi anche alle parti comuni e incompatibili con la riparazione gratuita, in due diverse procedure, ovvero non solo in quella da lui avviata (inc. OR.2015.268), ma anche in quella che lo vede convenuto innanzi a un diverso Pretore (inc. OA.2010.25). Detta scelta sarebbe irrevocabile (per cui la richiesta subordinata di riparazione sarebbe inammissibile), creerebbe una litispendenza almeno parziale e sarebbe in conflitto nonché impossibile da coordinare con quella successiva degli altri comproprietari e della comunione di postulare la riparazione gratuita. L'impresa edile sarebbe dunque concretamente penalizzata nella fattispecie, in quanto rischierebbe di subire le decisioni contrastanti di due diversi Pretori e meglio di essere obbligata a riparare le parti comuni e di vedere comunque ridotta la propria mercede. Inoltre, la comunione dei condomini non avrebbe una propria personalità giuridica; i titolari dei diritti di garanzia sarebbero sempre e solo i singoli condomini, per cui vi sarebbe "una identità - perlomeno parziale - fra i signori _____, _____, _____ e _____ singolarmente e quali membri della comunione dei comproprietari", ritenuto inoltre che "Per i signori _____, _____ e _____ inoltre il petitum di causa è il medesimo in relazione alle parti comuni".

E. 3.2

L'art. 64 cpv. 1 CPC sancisce che la pendenza della causa impedisce alle medesime parti la creazione altrove di una litispendenza sull'oggetto litigioso. L'effetto preclusivo presuppone in altre parole che la nuova azione riguardi la medesima pretesa e le medesime conclusioni, sia fondata sul medesimo complesso di fatti e veda coinvolte le medesime parti (DTF 139 III 126 consid. 3.2.3).

E. 3.3

La comunione dei condomini è una forma particolare di comproprietà priva di personalità giuridica, ma con capacità patrimoniale (art. 712l cpv. 1 CC) e che nell'ambito delle sue competenze è titolare della capacità di essere parte, ovvero può, in proprio nome, stare in giudizio come attrice o convenuta (art. 712l cpv. 2 CC) beneficiando pertanto di individualizzazione e autonomia (DTF 145 III)

E. 3.4

Nel concreto, la comunione dei condomini è legittimata ad agire in giudizio in proprio nome sulla base della decisione assembleare e dei diritti alla riparazione gratuita ceduti da una serie di condomini che hanno deciso di non promuovere personalmente una causa (cfr. doc. AA di cui all'inc. CM.2015.70, da cui emerge anche la cessione dei diritti attinenti alla PPP n. 23729, segnatamente di R_____ D_____, firmataria del contratto di appalto di cui al doc. LL, alla H_____ SA, e da questa alla comunione dei condomini), mentre altri (AO 2, AO 3 e AO 4, oltre che M_____) hanno inoltrato delle cause a titolo personale, ciò che è conforme alla giurisprudenza suesposta e non è contrario al principio della litispendenza. Malgrado le censure (invero di difficile comprensione) sollevate alla p. 6 (punto 3) del gravame, neppure si vede dove il Pretore abbia errato nella descrizione dei fatti riferiti alle procedure concernenti M_____ : i

consid. F e I dell'impugnata decisione descrivono la sua posizione giuridica e i diritti da egli sollevati (principalmente minor valore e risarcimento danni, subordinatamente riparazione gratuita). Non incombe a questa Camera, a questo stadio della procedura limitato al tema delle eccezioni preliminari, definire la coordinazione fra le varie procedure. Nondimeno, occorrerà senz'altro impedire un indebito arricchimento dei condomini e un pregiudizio per l'appaltatrice. Il rischio potrebbe comunque sia rilevarsi inesistente qualora dovesse emergere che M_____, o meglio i suoi successori in diritto, possono pretendere dapprima unicamente la riparazione dell'opera, com'è usuale nei contratti retti dalla norma SIA 118 (cfr. art. 169). 4. Con l'impugnata decisione, il giudice di prima sede ha altresì respinto l'eccezione di perenzione, evidenziando che ai rapporti contrattuali in esame risulta applicabile la Norma SIA 118, e che in deroga all'art. 367 CO e all'onere per la committenza di verificare e segnalare senza indugio i difetti, gli art. 172 e 173 della Norma SIA 118 consentono al committente di sollevare in qualsiasi momento ogni tipo di difetto entro il termine di 2 anni. Del resto, agli atti si trovano numerose notifiche dei difetti che paiono tempestive anche alla luce dell'art. 367 CO. Quanto alla prescrizione, il Pretore ha osservato che il relativo termine di 5 anni (art. 180 della Norma SIA 118 e art. 371 CO) non era ancora scaduto nel momento in cui la ditta edile ha sottoscritto la sua dichiarazione di rinuncia alla prescrizione (22 settembre 2010, con successivi rinnovi). Ciò poiché l'opera non poteva ritenersi consegnata entro il 22 settembre 2005, presupponendo essa non solo la consegna degli appartamenti (iniziata dal 31 maggio 2005) ma anche l'ultimazione dei lavori alle parti comuni e la sistemazione generale; e nel caso concreto, una serie di opere tutt'altro che secondarie (piscina, sistemazione esterna, tinteggio e pulizia finale) si sono protratte oltre il 22 settembre 2005. D'altronde, sono proprio le parti comuni a presentare i difetti in discussione, per cui la mera consegna delle parti a uso esclusivo (appartamenti) non può valere quale dies a quo del termine di prescrizione. Il primo giudice ha inoltre osservato che l'esistenza di un accordo per una consegna parziale dell'opera (oltretutto da ammettere in maniera restrittiva) non è stata né allegata, né tantomeno dimostrata. 4.1 L'appellante in questa sede non contesta le considerazioni pretorili relative alla perenzione. Rimprovera piuttosto al primo giudice di aver trascurato che con la consegna degli appartamenti è avvenuta anche quella corrispondente delle parti comuni (ritenuto che i condomini hanno subito potuto iniziare a utilizzare l'opera), rispettivamente che le parti comuni sono state ultimate al più tardi nel settembre 2005, e meglio prima del 22 settembre. Il 3 ottobre 2005 non sarebbe avvenuta alcuna consegna delle parti comuni, ma solamente delle chiavi e dei documenti tecnici nelle mani dell'amministrazione del condominio (L_____ SA), ritenuto che ciò non poteva avvenire prima per la mancata attività della società. Inoltre, l'avvenuta consegna prima del 22 settembre 2005 sarebbe confermata dal fatto che il verbale a scadenza della garanzia SIA è stato redatto già il 10 settembre 2007. Pertanto, il 22 settembre 2012 tutte le pretese attoree sarebbero state già prescritte. 4.2 L'onere della prova per il compiersi della prescrizione spetta a colui che la eccepisce (art. 8 CC), il quale è tenuto anche a dimostrare l'esistenza delle premesse dell'applicabilità della norma alla quale fa riferimento. 4.3 Sia l'art. 371 CO che l'art. 180 della Norma SIA 118 prevedono un termine di prescrizione di 5 anni decorrente dalla consegna dell'opera. Il concetto di "presa in consegna" e il decorso del termine non sono tuttavia identici. La legge (art. 371 CO) si fonda sulla consegna fisica dell'opera ultimata, rispettivamente su una dichiarazione dell'appaltatrice nei confronti della committenza ("Vollendungsanzeige") o sull'utilizzo dell'opera ultimata, a dipendenza delle circostanze (DTF 115 II 456, consid. 4). L'art. 180 della Norma SIA 118 non fa invece bastare una semplice notifica e si basa

piuttosto sul concetto di “collaudo” (art. 157 seg.). Il collaudo, giusta l’art. 158, presuppone l’ultimazione dei lavori e la relativa notifica da parte dell’imprenditore (ritenuto che essa si considera avvenuta anche quando il committente utilizza di sua iniziativa l’opera finita). Successivamente, entro il termine di un mese, la direzione lavori procede con l’imprenditore all’ispezione comune (collaudo). Ciò comporta la presa in consegna dell’opera e dunque il decorso del termine di prescrizione. Se l’esame comune non avviene (perché le parti vi hanno rinunciato o perché la committenza rifiuta la sua cooperazione), secondo l’art. 164 l’opera si ritiene consegnata alla scadenza del termine di un mese dalla notifica dell’ultimazione dell’opera (Hürlimann , Werkabnahme gemäss SIA-Norm 118 und die Mängelhaftung in: BRT 2007, p. 141 seg.; Gauch , Der Werkvertrag, 6 a ed. 2019, n. 2596 seg.). Non forzatamente un’opera già agibile o utilizzabile dev’essere considerata terminata; di principio, le opere incompiute non possono essere consegnate. Come già rilevato dal primo giudice, le parti possono tuttavia concordare delle consegne parziali delle parti di opera che sono state ultimate (v. anche art. 372 cpv. 2 CO; Gauch , op. cit., n. 103, 108 e 2641 seg.). Se viene concordata, tale presa in consegna determina anche il decorso della prescrizione per i relativi diritti di garanzia (Gauch , op. cit., n. 2729). Sussistendo nell’ambito della proprietà per piani una moltitudine di contratti d’appalto, l’imprenditore ha uno specifico obbligo di consegnare a ciascun condomino l’opera promessa, ovvero non solo le parti in uso esclusivo, ma anche le parti comuni finite, che pure gli appartengono secondo la propria quota di comproprietà. Per praticità, le parti possono nondimeno concordare che la presa in consegna delle parti comuni sia svolta per il tramite di un rappresentante comune, come l’amministrazione del condominio.

4.4 Con l’impugnativa, l’appellante non contesta che la Norma SIA 118 sia applicabile alla fattispecie, né sostiene che i vari contratti di appalto prevedessero una regolamentazione alternativa quanto alle modalità di consegna e al decorso dei termini di prescrizione. Pertanto, nella fattispecie il termine di 5 anni non può essere fatto partire né dalla semplice ultimazione dei lavori (neppure sufficiente ai sensi dell’art. 371 CO), né da una relativa notifica da parte dell’appaltatrice.

4.5 Correttamente il Pretore ha evidenziato che, vertendo gli inc. OR.2015.186/187/188 su difetti alle parti comuni, ai fini della prescrizione può essere determinante soltanto la presa in consegna delle medesime, e non quella dei singoli appartamenti. Aggiungasi che sul tema della consegna parziale (che non dev’essere ammessa con eccessiva facilità, anche in considerazione delle sue conseguenze in materia di diritti di garanzia), l’appellante non si confronta sufficientemente con l’argomentazione pretorile relativa alla mancata allegazione e dimostrazione di un relativo accordo (art. 310 e 311 CPC): essa afferma che le parti possono accordarsi sul tema anche in corso d’opera e per atti concludenti e che la consegna degli appartamenti sarebbe coincisa con quella delle parti comuni (che venivano già utilizzate), ma non indica se e dove, negli allegati di prima sede, avesse esposto pertinenti considerazioni, né spiega e dimostra con concreti riferimenti istruttori da dove si evincerebbe un simile accordo, a partire da quando determinate parti comuni ultimate abbiano iniziato a essere utilizzate e quando (nonché con quali modalità) essa avrebbe operato, nei confronti dei condomini o dei loro rappresentanti, una loro consegna parziale ai sensi della Norma SIA 118. Nel caso concreto, tutti i verbali di consegna degli appartamenti di cui ai succitati doc. 6a-6f e NN riguardano le singole unità PPP in uso esclusivo. I doc. 6a e 6b escludono esplicitamente le parti comuni; i rimanenti verbali sono silenti al riguardo (a differenza di quello del 3 ottobre 2005 di cui si dirà in seguito). È inoltre pacifico che in tali periodi di consegna non tutte le parti comuni fossero ultimate, giacché l’appellante stesso ammette l’esistenza di opere ancora incompiute nel

mese di settembre 2005. 4.6 L'appellante contesta che le prove indicate dal Pretore (interrogatori, testimonianze e documenti) possano dimostrare l'esistenza di parti comuni incompiute dopo il 22 settembre 2005, affrontandole una per una e rilevando che in realtà le medesime, considerate nel loro insieme, provano che la stragrande maggioranza dei lavori era già conclusa nell'estate 2005 e che le ultime, marginali opere sono state ultimate verso il 15/20 settembre 2005 a eccezione di alcuni lavori nella piscina (che tuttavia costituivano opere supplementari ritardate per le scelte e le modifiche volute dai condomini). Ciononostante, come visto, la semplice ultimazione non è assimilabile alla presa in consegna. A tal riguardo, l'impugnativa è silente, non indicando quali prove attesterebbero un'ispezione congiunta delle parti comuni (o una relativa rinuncia e il decorso del successivo termine di un mese) prima del 22 settembre 2005. 4.7 In realtà, nella fattispecie svariate prove inducono ad ammettere una presa in consegna nell'ottobre 2005. Lo confermano: la comunicazione 26 settembre 2005 della stessa AP 1, la quale annunciava che la consegna delle parti comuni (fra cui piscina, servizi e atri) era prevista per il 3 ottobre 2005, con contestuale allestimento di un verbale riportante gli eventuali lavori da completare o i difetti da eliminare (doc. F2 nell'inc. CM.2011.429, o B2 nell'inc. CM.2015.70); il relativo verbale effettivamente allestito in tale data e riferito esplicitamente alle parti comuni (doc. F nell'inc. CM.2011.429); i successivi scritti di cui ai doc. AAA e 7t (inc. OR.2015.187), ancora una volta redatti dall'impresa edile; e infine i testi arch. A_____ (verbale del 2 ottobre 2017, p. 9; cfr. anche doc. OO nell'inc. OR.2015.187), arch. S_____ (verbale del 2 ottobre 2017, p. 2), arch. T_____ (verbale del 12 settembre 2017, p. 7-8) e R_____ (verbale del 12 settembre 2017, p. 2), confermanti che in quel frangente è avvenuta la pulizia finale (v. anche doc. XX nell'inc. OR.2015.187), l'ispezione congiunta, la verbalizzazione dei difetti riscontrati e la presa in consegna delle parti comuni (di modo che da quel momento il controllo dell'immobile e la responsabilità per la sua manutenzione passavano all'amministrazione condominiale). La visione riduttiva dell'appellante, la quale sostiene che lo scopo di questo incontro verteva unicamente sulla consegna delle chiavi e dei documenti tecnici e che la pulizia finale è stata svolta nell'ottobre 2005 solo perché vi erano ancora degli artigiani attivi in alcuni appartamenti, non è convincente e non può sovvertire tutti questi convergenti elementi. Lo stesso dicasi per il suo rinvio al verbale del 10 settembre 2007 (doc. M inc. CM.2011.427), ritenuto che il semplice fatto che esso sia stato definito quale "Sopralluogo a scadenza garanzia SIA" (e dunque riferito al termine di garanzia di due anni di cui agli art. 172 seg. della Norma SIA 118) non basta a dimostrare il giorno della presa in consegna (ritenuto peraltro che il 10 settembre 2005 le parti comuni nemmeno potevano ritenersi completamente ultimate) né il giorno della scadenza dei termini di perenzione o prescrizione. L'appellante neppure può mutare l'esito del giudizio eccependo che la consegna ha potuto avvenire solo nell'autunno 2005 a causa dell'inoperatività dell'amministrazione del condominio, poiché non lo dimostra in maniera convincente (v. anche la testimonianza di segno contrario di R_____) e perché la consegna non doveva forzatamente avvenire per il tramite dell'amministrazione condominiale. Inoltre, l'appellante non prova che una consegna anticipata fosse possibile, di averla offerta e che i condomini l'abbiano indebitamente rifiutata. Gli elementi summenzionati sono del resto in contrasto con questa tesi. 4.8 Per tutti questi motivi l'appellante, gravata dell'onere della prova, non riesce a dimostrare che la presa in consegna delle parti comuni (ai sensi degli art. 157 seg. della Norma SIA 118) sia avvenuta prima del 22 settembre 2005, e che dunque la prescrizione sia intervenuta prima della sottoscrizione della dichiarazione di rinuncia del 22 settembre 2010. Non

occorre qui esaminare ulteriori questioni sollevate dalle parti, come la prescrizione dei difetti alle parti ad uso esclusivo, o l'eventuale interruzione della prescrizione mediante l'esecuzione di lavori di riparazione in garanzia (equiparabile, in determinate circostanze, a un riconoscimento di debito, cfr. STF 4A_111/2018 del 5 ottobre 2018 consid. 5.2). 5. In conclusione, l'appello deve essere respinto, con conseguente conferma della decisione impugnata. Le spese giudiziarie di seconda sede seguono la soccombenza dell'appellante (art. 106 cpv. 1 CPC). Tenuto conto della natura incidentale della presente decisione (art. 237 CPC in connessione con l'art. 104 cpv. 2 CPC), delle tematiche affrontate, della trattazione congiunta dei tre incarti OR.2015.186/187/188 e di un valore litigioso verosimilmente superiore ai fr. 300'000.- (costo minimo stimato dalle parti attrici per i lavori di riparazione, senza tener conto delle singole pretese pecuniarie delle medesime), si giustifica di addossare per ciascun incarto fr. 2'000.- a titolo di spese processuali (art. 2, 7 e 13 LTG). L'appellante rifonderà alle sue tre controparti fr. 2'000.- ciascuna a titolo di ripetibili (art. 11 e 13 RTar). 6. La presente decisione è di natura incidentale ai sensi dell'art. 93 LTF. Nel concreto, il valore litigioso della controversia raggiunge ampiamente la soglia di fr. 30'000.- di cui all'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: 1. L'appello 1° ottobre 2021 di AP 1 è respinto. 2. Le spese processuali della procedura d'appello, pari a fr. 6'000.- complessivi, sono a carico dell'appellante, che rifonderà alla AO 1, a AO 3 e a AO 4 fr. 2'000.- ciascuno per ripetibili di seconda sede. 3. Notificazione: - - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il

presidente

La vicecancelliera 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). Il ricorso è ammissibile contro le decisioni che pongono fine al procedimento (art. 90 LTF). Esso è pure ammissibile contro una decisione che concerne soltanto talune conclusioni, se queste possono essere giudicate indipendentemente dalle altre, o che pone fine al procedimento soltanto per una parte dei litisconsorti (art. 91 LTF), oppure ancora contro decisioni pregiudiziali e incidentali notificate separatamente e concernenti la competenza o domande di ricusazione (art. 92 cpv. 1 LTF). In presenza di altre decisioni pregiudiziali o incidentali, il ricorso è ammissibile solo se le stesse possono causare un pregiudizio irreparabile o se l'accoglimento del ricorso comporterebbe immediatamente una decisione finale consentendo di evitare una procedura probatoria defatigante o dispendiosa (art. 93 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).

E. 8

consid. 3.2.1 e 114 II 239 consid. 3). L'esecuzione di lavori di costruzione in parti comuni di una proprietà per piani presuppone una decisione assembleare ai sensi dell'art. 712g cpv. 1 CC in connessione con gli art. 647c seg. CC (per lavori di riparazione necessari: con maggioranza semplice ex art. 647c CC). La comunione dei condomini dispone della legittimazione attiva a far valere i diritti di garanzia per difetti alle parti comuni laddove essi derivino da una propria pretesa oppure da una pretesa di singoli condomini a lei validamente ceduta (DTF 114 II 239 consid. 4a, 5b e 5c/bb, ICCA dell'8 maggio 2019, inc. 12.2017.158, consid. 11.1). Per quanto qui d'interesse, la riparazione gratuita delle

parti comuni costituisce un diritto cedibile e indivisibile, nel senso che non vi è il vincolo di un litisconsorzio necessario bensì ogni titolare può esercitarlo singolarmente, e ciò integralmente e non solo in proporzione delle proprie quote di PPP (DTF 145 III 8 consid. 3.5, che ha parzialmente modificato la DTF 114 II 239 consid. 5c/bb; IICCA dell'8 maggio 2019, inc. 12.2017.158, consid. 11.1).

Laddove i vari contratti di appalto sono formulati in maniera analoga per quanto riguarda le caratteristiche promesse dell'opera, la riparazione delle parti comuni difettose ripristina generalmente un corretto adempimento contrattuale e il diritto dell'appaltatrice alla mercede pattuita (cfr. Schwery, Zur Vermeidung der Kollision von Gewährleistungsrechten im Stockwerkeigentum, in: BR 2018, p. 353 seg.), per cui un singolo condomino non potrà più pretendere aggiuntivamente una riduzione della propria mercede per difetti alle parti comuni, rispettivamente, se al beneficio di una riduzione, dovrà rimborsare i costi di riparazione attinenti alla sua quota nella misura necessaria a evitare un suo indebito arricchimento.

3.4 Nel concreto, la comunione dei condomini è legittimata ad agire in giudizio in proprio nome sulla base della decisione assembleare e dei diritti alla riparazione gratuita ceduti da una serie di condomini che hanno deciso di non promuovere personalmente una causa (cfr. doc. AA di cui all'inc. CM.2015.70, da cui emerge anche la cessione dei diritti attinenti alla PPP n. 23729, segnatamente di R _____ D _____, firmataria del contratto di appalto di cui al doc. LL, alla H _____ SA, e da questa alla comunione dei condomini), mentre altri (AO 2, AO 3 e AO 4, oltre che M _____) hanno inoltrato delle cause a titolo personale, ciò che è conforme alla giurisprudenza suesposta e non è contrario al principio della litispendenza. Malgrado le censure (invero di difficile comprensione) sollevate all'ap. 6 (punto 3) del gravame, neppure si vede dove il Pretore abbia errato nella descrizione dei fatti riferiti alle procedure concernenti M _____: i consid. F e I dell'impugnata decisione descrivono la sua posizione giuridica e i diritti da egli sollevati (principalmente minor valore e risarcimento danni, subordinatamente riparazione gratuita). Non incombe a questa Camera, a questo stadio della procedura limitato al tema delle eccezioni preliminari, definire la coordinazione fra le varie procedure. Nondimeno, occorrerà senz'altro impedire un indebito arricchimento dei condomini e un pregiudizio per l'appaltatrice. Il rischio potrebbe comunque sia rilevarsi inesistente qualora dovesse emergere che M _____, o meglio i suoi successori in diritto, possono pretendere dapprima unicamente la riparazione dell'opera, com'è usuale nei contratti retti dalla norma SIA 118 (cfr. art. 169).

4.1 L'appellante in questa sede non contesta le considerazioni pretorili relative alla perenzione. Rimprovera piuttosto al primo giudice di aver trascurato che con la consegna degli appartamenti è avvenuta anche quella corrispondente delle parti comuni (ritenuto che i condomini hanno subito potuto iniziare a utilizzare l'opera), rispettivamente che le parti comuni sono state ultimate al più tardi nel settembre 2005, e meglio prima del 22 settembre. Il 3 ottobre 2005 non sarebbe avvenuta alcuna consegna delle parti comuni, ma solamente delle chiavi e dei documenti tecnici nelle mani dell'amministrazione del condominio (L _____ SA), ritenuto che ciò non poteva avvenire prima per la mancata attività della società. Inoltre, l'avvenuta consegna prima del 22 settembre 2005 sarebbe confermata dal fatto che il verbale a scadenza della garanzia SIA è stato redatto già il 10 settembre 2007. Pertanto, il 22 settembre 2012 tutte le pretese attoree sarebbero state già prescritte.

4.2 L'onere della prova per il compiersi della prescrizione spetta a colui che la eccepisce (art. 8 CC), il quale è tenuto anche a dimostrare l'esistenza delle premesse dell'applicabilità della norma alla quale fa riferimento.

4.3 Sia l'art. 371 CO che l'art. 180 della Norma SIA 118 prevedono un termine di prescrizione di 5 anni decorrente dalla consegna dell'opera. Il concetto di presa in consegna e il decorso del termine non sono tuttavia identici. La legge (art. 371 CO) si fonda sulla consegna fisica dell'opera ultimata, rispettivamente su una dichiarazione dell'appaltatrice nei confronti della committenza (Vollendungsanzeige) o sull'utilizzo dell'opera ultimata, a dipendenza delle circostanze (DTF 115 II 456, consid. 4). L'art. 180 della Norma SIA 118 non fa invece bastare una semplice notifica e si basa piuttosto sul concetto di collaudo (art. 157 seg.). Il collaudo, giusta l'art. 158, presuppone l'ultimazione dei lavori e la relativa notifica da parte dell'imprenditore (ritenuto che essa si considera avvenuta anche quando il committente utilizza di sua iniziativa l'opera finita). Successivamente, entro il termine di un mese, la direzione lavori procede con l'imprenditore all'ispezione comune (collaudo). Ciò comporta la presa in consegna dell'opera e dunque il decorso del termine di prescrizione. Se l'esame comune non avviene (perché le parti vi hanno rinunciato o perché la committenza rifiuta la sua cooperazione), secondo l'art. 164 l'opera si ritiene consegnata alla scadenza del termine di un mese dalla notifica dell'ultimazione dell'opera (Hürliemann, Werkabnahme gemäss SIA-Norm 118 und die Mängelhaftung in: BRT 2007, p. 141 seg.; Gauch, Der Werkvertrag, 6aed. 2019, n. 2596 seg.). Non forzatamente un'opera già agibile o utilizzabile dev'essere considerata terminata; di principio, le opere incompiute non possono essere consegnate. Come già rilevato dal primo giudice, le parti possono tuttavia concordare delle consegne parziali delle parti di opera che sono state ultimate (v. anche art. 372 cpv. 2 CO; Gauch, op. cit., n. 103, 108 e 2641 seg.). Se viene concordata, tale presa in consegna determina anche il decorso della prescrizione per i relativi diritti di garanzia (Gauch, op. cit., n. 2729). Sussistendo nell'ambito della proprietà per piani una moltitudine di contratti d'appalto, l'imprenditore ha uno specifico obbligo di consegnare a ciascun condomino l'opera promessa, ovvero non solo le parti in uso esclusivo, ma anche le parti comuni finite, che pure gli appartengono secondo la propria quota di comproprietà. Per praticità, le parti possono nondimeno concordare che la presa in consegna delle parti comuni sia svolta per il tramite di un rappresentante comune, come l'amministrazione del condominio.

4.4 Con l'impugnativa, l'appellante non contesta che la Norma SIA 118 sia applicabile alla fattispecie, né sostiene che i vari contratti di appalto prevedessero una regolamentazione alternativa quanto alle modalità di consegna e al decorso dei termini di prescrizione. Pertanto, nella fattispecie il termine di 5 anni non può essere fatto partire né dalla semplice ultimazione dei lavori (neppure sufficiente ai sensi dell'art. 371 CO), né da una relativa notifica da parte dell'appaltatrice.

4.5 Correttamente il Pretore ha evidenziato che, vertendo gli inc. OR.2015.186/187/188 su difetti alle parti comuni, ai fini della prescrizione può essere determinante soltanto la presa in consegna delle medesime, e non quella dei singoli appartamenti. Aggiungasi che sul tema della consegna parziale (che non dev'essere ammessa con eccessiva facilità, anche in considerazione delle sue conseguenze in materia di diritti di garanzia), l'appellante non si confronta sufficientemente con l'argomentazione pretorile relativa alla mancata allegazione e dimostrazione di un relativo accordo (art. 310 e 311 CPC): essa afferma che le parti possono accordarsi sul tema anche in corso d'opera e per atti concludenti e che la

consegna degli appartamenti sarebbe coincisa con quella delle parti comuni (che venivano già utilizzate), ma non indica se e dove, negli allegati di prima sede, avesse esposto pertinenti considerazioni, né spiega e dimostra con concreti riferimenti istruttori da dove si evincerebbe un simile accordo, a partire da quando determinate parti comuni ultimate abbiano iniziato a essere utilizzate e quando (nonché con quali modalità) essa avrebbe operato, nei confronti dei condomini o dei loro rappresentanti, una loro consegna parziale ai sensi della Norma SIA 118. Nel caso concreto, tutti i verbali di consegna degli appartamenti di cui ai succitati doc. 6a-6f e NN riguardano le singole unità PPP in uso esclusivo. I doc. 6a e 6b escludono esplicitamente le parti comuni; i rimanenti verbali sono silenti al riguardo (a differenza di quello del 3 ottobre 2005 di cui si dirà in seguito). È inoltre pacifico che in tali periodi di consegna non tutte le parti comuni fossero ultimate, giacché l'appellante stesso ammette l'esistenza di opere ancora incompiute nel mese di settembre 2005.

4.6 L'appellante contesta che le prove indicate dal Pretore (interrogatori, testimonianze e documenti) possano dimostrare l'esistenza di parti comuni incompiute dopo il 22 settembre 2005, affrontandole una per una e rilevando che in realtà le medesime, considerate nel loro insieme, provano che la stragrande maggioranza dei lavori era già conclusa nell'estate 2005 e che le ultime, marginali opere sono state ultimate verso il 15/20 settembre 2005 a eccezione di alcuni lavori nella piscina (che tuttavia costituivano opere supplementari ritardate per le scelte e le modifiche volute dai condomini). Ciononostante, come visto, la semplice ultimazione non è assimilabile alla presa in consegna. A tal riguardo, l'impugnativa è silente, non indicando quali prove attesterebbero un'ispezione congiunta delle parti comuni (o una relativa rinuncia e il decorso del successivo termine di un mese) prima del 22 settembre 2005.

4.7 In realtà, nella fattispecie svariate prove inducono ad ammettere una presa in consegna nell'ottobre 2005. Lo confermano: la comunicazione 26 settembre 2005 della stessa AP 1, la quale annunciava che la consegna delle parti comuni (fra cui piscina, servizi e atri) era prevista per il 3 ottobre 2005, con contestuale allestimento di un verbale riportante gli eventuali lavori da completare o i difetti da eliminare (doc. F2 nell'inc. CM.2011.429, o B2 nell'inc. CM.2015.70); il relativo verbale effettivamente allestito in tale data e riferito esplicitamente alle parti comuni (doc. F nell'inc. CM.2011.429); i successivi scritti di cui ai doc. AAA e 7t (inc. OR.2015.187), ancora una volta redatti dall'impresa edile; e infine i testi arch. A _____ (verbale del 2 ottobre 2017, p. 9; cfr. anche doc. OO nell'inc. OR.2015.187), arch. S _____ (verbale del 2 ottobre 2017, p. 2), arch. T _____ (verbale del 12 settembre 2017, p. 7-8) e R _____ (verbale del 12 settembre 2017, p. 2), confermantici che in quel frangente è avvenuta la pulizia finale (v. anche doc. XX nell'inc. OR.2015.187), l'ispezione congiunta, la verbalizzazione dei difetti riscontrati e la presa in consegna delle parti comuni (di modo che da quel momento il controllo dell'immobile e la responsabilità per la sua manutenzione passavano all'amministrazione condominiale). La visione riduttiva dell'appellante, la quale sostiene che lo scopo di questo incontro verteva unicamente sulla consegna delle chiavi e dei documenti tecnici e che la pulizia finale è stata svolta nell'ottobre 2005 solo perché vi erano ancora degli artigiani attivi in alcuni appartamenti, non è convincente e non può sovvertire tutti questi convergenti elementi. Lo stesso dicasi per il suo rinvio al verbale del 10 settembre 2007 (doc. M inc. CM.2011.427), ritenuto che il semplice fatto che esso sia stato definito quale Sopralluogo a scadenza garanzia SIA (e dunque riferito al termine di garanzia di due anni di cui agli art. 172 seg. della Norma SIA 118) non basta a dimostrare il giorno della

presa in consegna (ritenuto peraltro che il 10 settembre 2005 le parti comuni nemmeno potevano ritenersi completamente ultimate) né il giorno della scadenza dei termini di perenzione o prescrizione. L'appellante neppure può mutare l'esito del giudizio eccependo che la consegna ha potuto avvenire solo nell'autunno 2005 a causa dell'inoperatività dell'amministrazione del condominio, poiché non lo dimostra in maniera convincente (v. anche la testimonianza di segno contrario di R. _____) e perché la consegna non doveva forzatamente avvenire per il tramite dell'amministrazione condominiale. Inoltre, l'appellante non prova che una consegna anticipata fosse possibile, di averla offerta e che i condomini l'abbiano indebitamente rifiutata. Gli elementi summenzionati sono del resto in contrasto con questa tesi.

4.8 Per tutti questi motivi l'appellante, gravata dell'onere della prova, non riesce a dimostrare che la presa in consegna delle parti comuni (ai sensi degli art. 157 seg. della Norma SIA 118) sia avvenuta prima del 22 settembre 2005, e che dunque la prescrizione sia intervenuta prima della sottoscrizione della dichiarazione di rinuncia del 22 settembre 2010. Non occorre qui esaminare ulteriori questioni sollevate dalle parti, come la prescrizione dei difetti alle parti ad uso esclusivo, o l'eventuale interruzione della prescrizione mediante l'esecuzione di lavori di riparazione in garanzia (equiparabile, in determinate circostanze, a un riconoscimento di debito, cfr. STF 4A_111/2018 del 5 ottobre 2018 consid. 5.2).

5. In conclusione, l'appello deve essere respinto, con conseguente conferma della decisione impugnata. Le spese giudiziarie di seconda sede seguono la soccombenza dell'appellante (art. 106 cpv. 1 CPC). Tenuto conto della natura incidentale della presente decisione (art. 237 CPC in connessione con l'art. 104 cpv. 2 CPC), delle tematiche affrontate, della trattazione congiunta dei tre incarti OR.2015.186/187/188 e di un valore litigioso verosimilmente superiore ai fr. 300'000.- (costo minimo stimato dalle parti attrici per i lavori di riparazione, senza tener conto delle singole pretese pecuniarie delle medesime), si giustifica di addossare per ciascun incarto fr. 2'000.- a titolo di spese processuali (art. 2, 7 e 13 LTG). L'appellante rifonderà alle sue tre controparti fr. 2'000.- ciascuna a titolo di ripetibili (art. 11 e 13 RTar).

6. La presente decisione è di natura incidentale ai sensi dell'art. 93 LTF. Nel concreto, il valore litigioso della controversia raggiunge ampiamente la soglia di fr. 30'000.- di cui all'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF.

Per questi motivi,

richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar

decide:

1. L'appello 1° ottobre 2021 di AP 1è respinto.

-
-
-

Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello

Il presidente

La vicecancelliera

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).

Il ricorso è ammissibile contro le decisioni che pongono fine al procedimento (art. 90 LTF). Esso è pure ammissibile contro una decisione che concerne soltanto talune conclusioni, se queste possono essere giudicate indipendentemente dalle altre, o che pone fine al procedimento soltanto per una parte dei litisconsorti (art. 91 LTF), oppure ancora contro decisioni pregiudiziali e incidentali notificate separatamente e concernenti la competenza o domande di ricusazione (art. 92 cpv. 1 LTF). In presenza di altre decisioni pregiudiziali o incidentali, il ricorso è ammissibile solo se le stesse possono causare un pregiudizio irreparabile o se l'accoglimento del ricorso comporterebbe immediatamente una decisione finale consentendo di evitare una procedura probatoria defatigante o dispendiosa (art. 93 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.