

TI_GERICHTE 12.2023.138 vom 5. März 2024

TI Tribunale d'appello, 2024-03-05, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2023.138

FR: TI_GERICHTE 12.2023.138 du 5 mars 2024

IT: TI_GERICHTE 12.2023.138 del 5 marzo 2024

Regeste

Compravendita immobiliare - responsabilità per difetti - notifica dei difetti

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 (come è da qualificare anche quella in esame che si limita all'esame di una questione pregiudiziale di natura sostanziale quale è la tempestività della notifica dei difetti: Graber, Die Berufung in der Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2011, pag. 83), 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 tale valore supera ampiamente la soglia testé menzionata. I termini di impugnazione e risposta sono di 30 giorni (art. 311 e 312 CPC). Nel caso concreto l'appello 23 ottobre 2023 contro la decisione incidentale 11 ottobre 2023 è tempestivo. Così come tempestiva è – tenuto conto della proroga del termine in virtù dell'art. 142 cpv. 3 CPC (l'8 dicembre 2023 essendo un giorno festivo del diritto cantonale) – la risposta all'appello 11 dicembre 2023.

E. 2

Con l'istanza di assunzione di nuovi mezzi di prova del 12 gennaio 2024 l'appellata chiede di acquisire agli atti nuovi documenti, ovvero: una lettera 22 dicembre 2023 (doc. OOO) della L_____ SA (amministratrice del Condominio R_____ a_____ R_____ a_____ F_____) che, dando seguito a una richiesta dell'avv. PA2 del 5 dicembre precedente, trasmette copia del Beratervertrag 20 aprile 2008 tra AP1 e H_____ B_____ (doc. PPP) come pure del contratto di appalto dell'agosto 2007 tra AP1 (in qualità di committente) e S_____ Sagl e ditta M_____ SA (in qualità di assuntori) inerente alle opere di impermeabilizzazione e pavimentazione in resina sintetica sulla " nuova edificazione al mappale n. ___ di P_____ " (doc. QQQ). Entrambi i documenti erano menzionati nel verbale assembleare del 2 maggio 2016 (doc. 5) ma non sarebbero stati allegati al medesimo. Oltre a ciò l'attrice produce uno scambio di messaggi di posta elettronica sempre tra la L_____ SA e l'avv. PA2 in cui la prima comunica di non avere trovato traccia di altri allegati nel verbale (doc. RRR). Per l'interessata, i documenti sarebbero rilevanti per valutare a chi sono riconducibili i difetti nonché per valutare il dolo del convenuto al momento della vendita dell'immobile. Il problema è che i nuovi documenti (a parte la lettera accompagnatoria 22 dicembre 2023 e il doc. RRR, semplicemente interlocutori) sono anteriori alla decisione impugnata come pure al memoriale conclusivo di prima sede. E l'appellata non spiega perché le fosse impossibile – con la diligenza ragionevolmente esigibile tenuto conto delle circostanze – esibire quei documenti già davanti al Pretore (v. art. 317 cpv. 1 CPC). Ne discende che i nuovi mezzi di prova sono improponibili in questa

sede.

E. 3.1

Nella decisione impugnata, il Pretore, dopo avere esposto le norme che reggono la garanzia per difetti nell'ambito di una compravendita immobiliare (art. 197 segg. CO, applicabili in virtù del rinvio operato dall'art. 221 CO) e in particolare avere illustrato la nozione di difetto (palese o occulto), il momento determinante (la vendita) del trasferimento del rischio, l'obbligo di verifica della cosa e di avviso (sostanziato) al venditore (art. 201 CO), l'eventuale rinuncia – per atti concludenti – del venditore a prevalersi della tardività di una notifica nel caso in cui costui si adoperi nell'eliminazione dei difetti e finanche la sua preclusione in caso di dolo (art. 203 CO), ha vagliato la natura dei difetti lamentati. Al proposito egli ha accertato problemi di condotte, di impermeabilizzazione, di isolamento, di pendenze dei terrazzi e in generale dettagli costruttivi eseguiti in maniera non accurata e difforme dalle prescrizioni vigenti che, sommati, avevano causato nell'appartamento dell'attrice e nell'intero palazzo problemi di infiltrazione, muffe e macchie di umidità che in un primo tempo erano stati corretti con interventi puntuali rivelatisi però nel tempo inefficaci visto il loro riproporsi.

E. 3.2

Per il Pretore tali manifestazioni non costituivano i difetti veri e propri i quali sono stati appurati solo nel 2015 dopo che l'assemblea dei condomini aveva constatato che gli interventi puntuali eseguiti negli anni su ordine di H_____ e T_____ non avevano sortito gli effetti sperati. Dal verbale di quella assemblea (doc. 5) si evinceva che già nel 2009 la ditta M_____ SA, facente capo al convenuto ed esecutrice dei lavori relativi ai tetti, le terrazze e le autorimesse, era intervenuta per la sistemazione del terrazzo e che prima del 2011 erano stati eseguiti su richiesta di H_____ interventi nelle autorimesse (sistemazione dei giunti dove colava l'acqua, iniezioni e creazione di pozzetti lungo tutto il perimetro). La situazione era peggiorata soprattutto a fine 2014 e nel 2015 con infiltrazioni dal tetto, dai terrazzi degli attici e nell'autorimessa, ragione per cui era stato incaricato l'ing. M_____ B_____ di individuare le cause dei difetti. Dal referto del 15 dicembre 2015 e dal verbale condominiale del 2 maggio 2016 risultava che le cause delle infiltrazioni non erano riscontrabili a un'ordinaria verifica, trattandosi di problemi strutturali e costruttivi. Tali difetti occulti avevano inoltre dispiegato effetti nel tempo di varia gravità che si sono poi manifestati progressivamente in diversi punti dell'edificio con modalità e tempistiche differenti.

E. 3.3

con riferimenti).

E. 3.4

Il Pretore si è poi interrogato se i difetti erano stati validamente e tempestivamente notificati. Egli ha rilevato che l'autorizzazione alla trasformazione in studio medico era stata rilasciata il 28 gennaio 2013, che i lavori erano stati avviati agli inizi di febbraio 2013 e che, per quanto riferito dalla teste P_____ B_____, solo durante i lavori sarebbero emersi i problemi segnalati con la e-mail 21 febbraio 2013 all'amministratore e a S_____ T_____ che il convenuto aveva indicato quali suoi referenti per eventuali problemi tecnici o amministrativi (doc. JJ e doc. KK). Il primo giudice ha poi respinto l'obiezione del medesimo che reputava eccessiva l'attesa dell'attrice per avviare i lavori e segnalare i difetti. Il contratto di compravendita era stato stipulato nel luglio 2012 a ridosso delle ferie

giudiziarie e quattro mesi per procedere alla progettazione esecutiva, alla raccolta delle offerte, all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e alle relative delibere erano congrui. Quanto al fatto che il convenuto avrebbe perso i suoi diritti di garanzia di committente, il Pretore gli ha risposto che era stato lui stesso ad avere omesso di effettuare verifiche più approfondite e a provvedere alle necessarie notifiche quantunque fosse informato già dal 2009 della presenza di infiltrazioni.

E. 3.5

Ricostruita la successione degli eventi (v. sopra, lett. B-E) e accertato che – stando alla teste P_____ B_____ – a seguito della scoperta dei primi difetti, nei giorni successivi al 21 febbraio 2013 era stata effettuata un'ispezione più approfondita dell'immobile e dell'appartamento, a cui era seguita una lista di problematiche riscontrate, trasmessa all'attrice il 26 febbraio 2013 e da questa inoltrata ad H_____ il 1° marzo successivo, il Pretore ha stabilito che le reali cause dei problemi di umidità e acqua erano altri. Tant'è che nonostante gli interventi messi in atto su richiesta di H_____ e T_____, già dalla fine del 2014, i problemi si sarebbero riproposti con maggiore intensità, inducendo, nel maggio 2015, la comunione dei condomini (H_____ incluso) ad approfondire le cause delle infiltrazioni (doc. 3 e doc. 5) e a eseguire nella seconda metà del 2016 e poi nel 2017 degli interventi urgenti di risanamento delle terrazze e del tetto degli attici e dell'autorimessa (doc. O, N e doc. 4 a 6). Tuttavia tali interventi non avrebbero risolto tutti i problemi giacché già nel corso di tali interventi ne sono stati segnalati altri e dal 2019 vi sono state nuove manifestazioni di umidità e infiltrazioni nello studio medico (doc. I, L, U, V, Z e doc. 9).

E. 3.6

Ciò posto, per il Pretore l'attrice aveva segnalato tempestivamente i problemi riscontrati all'interno dell'appartamento. Dopo la loro scoperta, avvenuta il 18 febbraio 2013, P_____ B_____ aveva annunciato con tanto di fotografie, il 21 febbraio seguente, quanto emerso e nei giorni successivi aveva svolto ulteriori verifiche allestendo una lista dei problemi rilevati che era stata trasmessa all'attrice il 26 febbraio 2013 e che quest'ultima aveva ripreso nello scritto 1° marzo 2013 al convenuto. Tale scritto risultava inoltre sufficientemente chiaro riguardo al tipo e alla natura dei problemi elencati e al fatto che, seppure non espressamente, il venditore fosse chiamato a farsene carico. Oltre a ciò, relativamente a quella lista, il convenuto si era attivato senza riserve per porre rimedio alle doglianze incaricando dapprima l'arch. T_____ di verificare e trovare le necessarie soluzioni e aderendo poi alla decisione di coinvolgere l'ing. M_____ B_____ per individuare le cause. Il che ostava all'eccezione di intempestiva notifica dei difetti. Considerato infine che i reali difetti dell'immobile erano poi emersi e resi noti alle parti coinvolte a seguito del referto del 15 dicembre 2015 dell'ing. M_____ B_____ e che i difetti lamentati in seguito erano tutti da ricondurre a quelli già appalesatisi e segnalati in quel referto, il Pretore ha respinto l'eccezione di tardiva e non valida notifica dei difetti.

E. 4.1

Le regole sulla garanzia per i difetti della cosa venduta (art. 197 segg. CO) sono applicabili anche nell'ambito della compravendita immobiliare in virtù del rinvio di cui all'art. 221 CO. La responsabilità del venditore presuppone l'esistenza di un difetto ai sensi dell'art. 197 CO, ovvero l'assenza di una qualità promessa o la presenza di un difetto che, materialmente o giuridicamente, diminuisce il valore della cosa o l'attitudine all'uso cui è destinata. Il difetto

deve essere sorto prima del trasferimento dei rischi e ignorato dal compratore al momento della vendita (art. 200 CO). Il momento determinante è quello della conclusione del contratto (nel caso della compravendita immobiliare quello dell'istrumento notarile) e non quello del trapasso di proprietà (DTF 117 II 259, 131 III 145). Il compratore può dunque prevalersi dei diritti fondati sulla garanzia per i difetti della cosa venduta (art. 205 CO), a patto che abbia notificato tempestivamente il difetto (art. 201 CO) - a meno che il venditore abbia intenzionalmente ingannato il compratore (art. 203 CO) - ed introduca l'azione di garanzia entro i termini di cui all'art. 210 CO (II CCA 14 dicembre 2011, inc. 12.2010.28, consid. 3 con riferimenti). La legge impone, infatti, al compratore di esaminare lo stato della cosa compravenduta, tosto che l'ordinario andamento degli affari lo consenta e a condizione, se vi scopre difetti di cui il venditore sia responsabile, di dargliene subito notizia (art. 201 cpv. 1 CO), ritenuto come in caso contrario la cosa si ritiene accettata (art. 201 cpv. 2 CO). I difetti occulti di una cosa si ritengono scoperti al momento in cui il compratore acquista la certezza della loro esistenza. I difetti che appaiono progressivamente, nel senso che la loro estensione e la loro intensità aumentano poco a poco, non si reputano dunque scoperti già quando si manifestano i primi indizi, bensì solo quando il compratore sia in grado di rilevarne l'importanza e la portata (DTF 118 II 142 consid. 3b), altrimenti la cosa si ritiene accettata anche rispetto a questi difetti (art. 201 cpv. 3 CO). In altre parole, il compratore è tenuto a segnalare il difetto solo quando gli sia noto - o debba esserlo, secondo la buona fede - ch'esso costituisce un inadempimento del contratto (DTF 131 III 145 consid. 7.2; II CCA 14 dicembre 2011, inc. 12.2010.28, consid. 3).

E. 4.2

Dato che al committente nel quadro del contratto di appalto incombe un onere di notifica analogo a quello del compratore (art. 370 cpv. 3 CO), per definire le esigenze poste all'obbligo di notificare i difetti "subito dopo la scoperta", ci si può fondare anche sulla giurisprudenza in materia di appalto (DTF 131 III 145 consid. 7.2; II CCA 30 settembre 2013, inc. n. 12.2012.36, consid. 7 con rinvii). La durata del termine entro il quale il compratore è tenuto a notificare i difetti va così determinata tenendo conto delle specifiche circostanze che caratterizzano il singolo caso, fermo restando che il termine è più breve se v'è il rischio che l'attesa aggravi ulteriormente il danno (DTF 118 II 142 consid. 3b), mentre negli altri casi la valutazione circa l'adeguatezza del tempo di reazione può avvenire in modo più ampio, anche per evitare di pregiudicare eccessivamente la posizione del compratore (II CCA 30 settembre 2013, inc. 12.2012.36, consid. 7).

E. 4.3

Per quanto concerne il contenuto, la notifica al venditore dei difetti riscontrati nella cosa venduta, pur non sottostando ad alcuna forma, deve nondimeno essere sufficientemente sostanziata. Essa deve, da una parte, permettere al venditore di capire il genere e l'importanza del difetto riscontrato e, dall'altra, contenere una chiara espressione della volontà dell'acquirente di far valere la garanzia per i difetti della cosa. È pertanto necessario indicare in che maniera il bene venduto non corrisponde a quanto pattuito contrattualmente. La necessità di sostanziare la notifica dipende dal suo scopo. Essa deve permettere al venditore di conoscere il genere, l'importanza e i motivi della lamentela. Quali indicazioni sono necessarie a tale scopo dipende dal caso concreto, non da ultimo anche dalla posizione delle parti, posto che da un compratore professionale o commerciale ci si può attendere maggior rigore che da un compratore occasionale (Honsell , Basler Kommentar, op. cit., n. 10 seg. ad art. 201 CO; Rüeegg , op. cit., n. 221). Il compratore non deve indicare né le cause

del difetto né usare termini tecnici o giuridici per descrivere i diritti di garanzia che invoca. Determinante è unicamente che il venditore possa comprendere senza esitazione che il compratore lo ritiene responsabile dei difetti. Non sono sufficienti notifiche generiche, senza alcuna indicazione del difetto. Per contro è sufficiente l'indicazione della conseguenza dello stesso. In applicazione del principio dell'affidamento, la notifica dei difetti deve essere interpretata secondo il senso che il venditore poteva in buona fede comprendere tenuto conto di tutte le circostanze concrete (II CCA 15 gennaio 2018, inc. 12.2016.134, consid. 5.1). Dandosi infine più difetti, l'obbligo di notifica vale per ognuno di essi e non può limitarsi solo a quelli principali (Gauch , op. cit., n. 2130). 5. L'appellante esordisce con una libera esposizione dei fatti (memoriale, pag. 4 a 9) senza confrontarsi con la decisione impugnata né tanto meno spiegare perché l'accertamento pretorile sarebbe erroneo nel senso dell'art. 310 CPC. Al riguardo non soccorre dunque attardarsi. 6. L'appellante si duole quindi di una violazione dell'art. 201 CO per avere il Pretore respinto l'eccezione di tardiva e non valida notifica dei difetti in modo del tutto generico, ovvero per tutti quelli segnalati dall'attrice in prima sede (vale a dire anche per quelli di cui ai doc. I, L, M, N, U, V, Z, AA, LLL), sebbene il primo giudice si sia limitato a verificare unicamente le notifiche del 1° marzo 2013 (doc. Q) e del 15 dicembre 2015 (doc. O; memoriale, pag. 10). Il convenuto perde di vista tuttavia che il Pretore si è espresso – seppure telegraficamente – anche sui difetti lamentati successivamente al referto dell'ing. M_____ B_____, accertando che essi erano tutti da ricondurre a quelli già manifestatisi e segnalati in quel referto (decisione impugnata, pag. 19 in basso). Se ciò sia effettivamente così e se anch'essi siano stati notificati tempestivamente si vedrà in appresso. Difetti segnalati il 1° marzo 2013 (doc. Q)

E. 7

Per quel che è dei difetti segnalati il 1° marzo 2013 (doc. Q), l'appellante rimprovera al primo giudice di averli considerati, globalmente, tutti occulti e tempestivamente notificati, quando invece avrebbe dovuto verificare la tempestività della notifica per ciascuno di loro (memoriale, pag. 12 a 18). Il convenuto lamenta che il Pretore si è limitato ad aderire alla tesi della controparte secondo cui tutti i problemi elencati nella comunicazione del 1° marzo 2013 (per il dettaglio v. sopra, lett. D, E) sarebbero emersi soltanto durante i lavori di trasformazione dell'appartamento in studio medico. Se non che tale conclusione sarebbe manifestamente errata già solo perché i difetti, salvo per le pareti interne, la cucina e la terrazza, riguardavano parti comuni del condominio (il garage, le crepe su sei piani e l'ascensore). Non occorre attendere pertanto l'inizio dei lavori all'interno dell'appartamento per accorgersi della loro presenza, essendo essi tutti visibili a occhio nudo. E dal momento che l'attrice, specializzata nel campo immobiliare (doc. S), ha ammesso che le chiavi dell'appartamento le erano state consegnate alla sottoscrizione del rogito (il 5 luglio 2012), ciò significa che essa ha tergiversato per sei mesi prima di procedere alla verifica dell'immobile acquistato. Del resto la licenza edilizia era già stata rilasciata il 23 maggio 2012 (doc. FF). Bastava quindi, a mente dell'appellante, deliberare – a prescindere dalle ferie edilizie – e iniziare i lavori già nell'autunno del 2012. Senza contare che già nella fase di progettazione esecutiva e di dettaglio gli artigiani e progettisti avrebbero avuto modo di ravvisare i difetti in rassegna. Il Pretore avrebbe erroneamente qualificato i difetti segnalati il 1° marzo 2013 come occulti, quando in realtà non lo erano né erano stati indicati come tali nella notifica. Egli avrebbe quindi sbagliato e violato l'art. 201 CO nel considerare che occorrevano otto mesi (dal rogito alla segnalazione) per accertarli. In difetto di specifica allegazione e prova, i difetti in questione erano verificabili secondo

l'ordinario esame che andava eseguito entro il 13 luglio 2012 (memoriale, pag. 12-15). L'appellante censura altresì la mancata presa in considerazione di alcuni elementi a sostegno della riconoscibilità dei difetti a un esame ordinario e della loro tardiva notifica. A cominciare dal fatto – dichiarato dalla teste P_____ B_____ – che all'assistente del dott. F_____ C_____, anch'essa esperta del ramo immobiliare essendosi spesso occupata di fungere da direzione lavori, era bastato " un giro veloce " per riscontrarli in una sola giornata, a dimostrazione del fatto che i difetti in questione non erano occulti. Sarebbe inoltre poco credibile e contrario al corso ordinario delle cose e all'esperienza generale sostenere, come ha fatto il dott. F_____ C_____, che prima dei lavori l'appartamento era " bellissimo " e si trovava in " stato perfetto " e dopo neanche 15 giorni si sarebbero presentate, insieme, ben sei gravi problematiche (crepe su tutti i piani, infiltrazioni d'acqua dal tetto, gocciolamento di salnitro nel garage, cambio di pendenze nella terrazza, tasselli di colpo inidonei e problemi all'ascensore). Per tacere del fatto che se tali problemi fossero emersi progressivamente fra luglio 2012 e gennaio 2013, l'attrice avrebbe dovuto quanto meno segnalare l'inizio del difetto. Fatto sta che la AO1 non avrebbe, prima della replica (e soltanto in reazione all'eccezione di tardiva notifica), mai allegato la presenza di difetti occulti e il Pretore, benché resovi attento, non ha colto questa contraddizione. Ma quand'anche per denegata ipotesi fossero stati scoperti il 15 febbraio 2013, come ha dichiarato P_____ B_____, i difetti avrebbero dovuto essere notificati entro sette giorni, ossia entro il 22 febbraio 2013 in virtù dell'art. 201 cpv. 3 CO. Considerato poi che P_____ B_____ le aveva già scritto il 18 febbraio 2013 (doc. JJ), l'attrice non poteva attendere il 1° marzo per notificare i difetti (loc. cit., pag. 16 seg.). Per quanto attiene ai problemi di umidità/muffe e delle infiltrazioni d'acqua dal tetto e nel piano garage, l'appellante fa valere che essi erano ben antecedenti al momento della compravendita, tant'è che i condomini ne avevano già discusso negli anni 2010, 2011 e 2012 (deposizione di C_____ L_____; doc. NN). Lo stesso Pretore ha del resto riconosciuto che le infiltrazioni si erano già manifestate dopo il 2008, sebbene non ne abbia poi tenuto conto ai fini della decisione. L'attrice doveva sapere delle infiltrazioni d'acqua e dei problemi di umidità già al momento della compravendita. Con un minimo di diligenza, sarebbe infatti bastato richiedere i verbali assembleari degli anni precedenti (art. 649 a CC). Ciò imponeva a maggior ragione una verifica immediata del bene comprato, tanto più che – a prescindere dalla sistemazione del tetto nel 2009 e nel 2011 (doc. 5) – l'immobile non era nuovo ma era stato costruito sei anni prima. In merito alla pendenza della terrazza, il convenuto ribadisce che essa non può essere cambiata di colpo. Il dott. F_____ C_____ aveva dichiarato di averla pulita senza problemi nell'autunno del 2012 e non aveva notato il problema prima del 1° marzo 2013. A parte ciò, il problema era – semmai – presente sin dall'edificazione e non poteva manifestarsi solo cinque anni dopo. Non si trattava quindi di un difetto occulto scopribile soltanto nel febbraio 2013 (loc. cit., pag. 17 seg.).

E. 8

Si conviene avantutto con l'appellante che l'esame della tempestività della notifica andava fatto singolarmente per ogni difetto (v. sopra, consid. 4.3 in fine). Come gli si deve dare atto che la scoperta dei difetti sulle parti comuni (crepe dal pianterreno al 6° piano, infiltrazioni nel garage, funzionamento dell'ascensore) non poteva dipendere dall'avvio dei lavori all'interno dell'appartamento n. 27. Posto come i problemi relativi alla cucina (pensili) e all'ascensore sembrerebbero essere stati risolti e non sono più rivendicati in questa sede (risposta all'appello, pag. 11), gli altri difetti vanno vagliati distintamente, seguendo le censure del convenuto.

E. 8.1.1

Ora, per quanto concerne l'" infiltrazione d'acqua dal tetto, due pareti con muffa e cartongesso ammuffito ", l'appellante non contesta che tali difetti – erroneamente ricondotti dall'arch. T_____, al sopralluogo dell'8 marzo 2013, a una rottura dei raccordi dei tubi pluviali sul tetto (doc. Q) – sono stati riscontrati durante gli interventi su un muro nel bagno che hanno portato alla luce infiltrazioni dietro alla parete e la presenza di muffa nella lana di vetro isolante. Come non v'è motivo di dubitare che la macchia nell'ufficio del dott. F_____ C_____ che fino ad allora sembrava essere una macchia di sporco, si sia rivelata essere chiaramente un problema d'umidità proprio in quella occasione (verbale 24 marzo 2022 di P_____ B_____, pag. 2, con riferimento alle fotografie del doc. JJ). Ora che tali difetti potessero essere verificabili secondo l'ordinario esame già al momento della compravendita è fuori discussione. Come non si vede come essi fossero già riscontrabili in fase di progettazione esecutiva dei lavori di trasformazione dal momento che si sono manifestati con chiarezza solo in seguito alla rottura del muro eseguita per creare un bagno per disabili (loc. cit.). Che poi l'attrice potesse iniziare i lavori già nell'autunno del 2012 è una mera congettura dell'appellante che non tiene conto del fatto che la compravendita si è perfezionata nel luglio del 2012 – a ridosso delle ferie dell'edilizia – e implicava dei tempi tecnici per la delibera e la progettazione esecutiva. Ma soprattutto l'appellante non spiega perché la conclusione pretorile secondo cui non v'era evidenza di un agire colpevole dell'acquirente sarebbe erronea.

E. 8.1.2

Appurato che tali difetti sono stati scoperti tra venerdì 15 e giovedì 21 febbraio 2013 (verbale 24 marzo 2022 di P_____ B_____, pag. 2: " a metà febbraio, quando abbiamo eseguito dei lavori in bagno. Ci siamo accorti della presenza di muffa, la quale è stata trovata dietro il muro che era stato rotto per creare un bagno per disabili "; " Mi sembra di aver fatto delle fotografie il venerdì e subito lunedì [in realtà il 21 febbraio 2013 era un giovedì, ndr] le ho mandate all'arch. T_____ "), resta da determinare se l'attrice ne abbia dato subito notizia al convenuto. Ora, non fa dubbio che il 21 febbraio 2013 P_____ B_____, la quale agiva in qualità di direzione lavori per conto del dott. F_____ C_____ ma anche dell'attrice medesima (tant'è che il dott. F_____ C_____, diventato formalmente amministratore della società solo nell'ottobre del 2023, è stato pacificamente sentito dal Pretore in qualità di parte nel senso dell'art. 192 CPC il 24 ottobre 2022 e che la stessa AO1 ha indicato il 1° marzo 2013 nella P_____ B_____ e Fi_____ Sagl, di cui P_____ B_____ era socia e direttrice, la propria direzione lavori [doc. Q]) abbia inviato le fotografie raffiguranti il problema di umidità nel bagno ma anche nell'ufficio del dott. F_____ C_____ (v. verbale citato, pag. 2: " Vi era anche una foto con una macchia sul muro del locale che sarebbe divenuto l'ufficio del dott. F_____ C_____, che inizialmente non sapevamo se si trattasse di muffa o di sporco ") all'arch. T_____ ma non al convenuto (doc. JJ). Sta di fatto che se – come si vedrà in appresso (consid. 8.1.3) – l'arch. T_____ era abilitato a ricevere la comunicazione del " danno di umidità da voi paventato " (doc. JJ) per conto di AP1, la notifica dei difetti in rassegna quel 21 febbraio 2013 va considerata tempestiva, come osserva a ragione l'appellata (risposta all'appello, pag. 14 seg.), rendendo superfluo l'esame della tempestività della successiva segnalazione direttamente al convenuto del 1° marzo 2013 che, per l'aspetto in questione, si connotava quale semplice precisazione del medesimo problema (doc. Q).

E. 8.1.3

L'appellante rileva – in relazione agli interventi di sistemazione prospettati dall'arch. T_____, ma ciò vale a maggior ragione anche per la capacità di quest'ultimo di ricevere per il venditore la comunicazione del 21 febbraio 2013 – che il fatto di avere consigliato, il 29 gennaio 2013 (doc. KK), di rivolgersi a lui non significa che egli lo avrebbe incaricato di risolvere i problemi. Tant'è che in risposta alla notifica del 1° marzo 2013 egli aveva scritto il 3 marzo seguente alla AO1 di rivolgersi " a chi di dovere " (doc. MM). Sarebbe stato l'arch. T_____ a verificare di propria iniziativa le doglianze, consigliare i rimedi, sottoscrivere il verbale e promettere la sistemazione entro la fine di giugno 2013 (memoriale, pag. 26). L'obiezione non convince. Non solo AP1 ha invitato, il 29 gennaio 2013, l'attrice (e meglio il suo amministratore di allora, R_____ S_____, e il dott. F_____ C_____) a rivolgersi " per problemi tecnici " allo Studio T_____ e C_____ siccome egli nel 2013 non svolgeva più nessuna attività (doc. KK). L'appellante perde di vista che gli arch. T_____ e C_____ (con i quali l'attrice non aveva alcun rapporto contrattuale) hanno presenziato al sopralluogo dell'8 marzo 2013 per conto del " promotore immobiliare " (v. doc. Q, verbale, pag. 1). L'attrice poteva dunque, in buona fede (art. 33 cpv. 3 CO), ritenere che l'arch. T_____ rappresentasse il convenuto (v. risposta all'appello, pag. 20) nelle questioni in esame.

E. 8.1.4

Trattandosi della validità sotto il profilo del contenuto, l'appellante obietta che la notifica – intendendo la lettera del 1° marzo 2013, ma ciò vale a maggior ragione per la comunicazione del 21 febbraio 2013 – costituisce un mero elenco (per la comunicazione del 21 febbraio 2013: una serie di fotografie) privo di ogni indicazione del momento in cui sono stati scoperti i presunti difetti e, soprattutto, della volontà – anche solo implicita – dell'acquirente di fare valere la garanzia per difetti (instando per la loro eliminazione o per la riversione del contratto e per il risarcimento dei danni) e di rendere responsabile il venditore (memoriale, pag. 25). Il convenuto trascura tuttavia che il suo rappresentante, arch. T_____, non ha avuto alcuna esitazione nel comprendere il senso della notifica (" il danno di umidità da voi paventato ": doc. JJ). A parte ciò, in base anche all'esperienza generale della vita si presume che la semplice comunicazione dei difetti da parte del compratore includa anche la manifestazione della volontà di non riconoscere il bene venduto come conforme al contratto e di voler rendere responsabile il venditore (per il contratto di appalto: Gauch , op. cit., n. 2133 seg.). Contrariamente all'opinione dell'appellante (memoriale, pag. 25 e 27), infine, la notifica dei difetti non deve contenere necessariamente la dichiarazione se l'interessato intende risolvere il contratto, chiedere il minor valore o al limite la riparazione dell'opera (Gauch , op. cit., n. 2136). Anche sotto questo aspetto, l'appello manca dunque di consistenza.

E. 8.1.5

Comunque sia, quand'anche ci si limitasse alla notifica del 1° marzo 2013, facendo astrazione della segnalazione del 21 febbraio, l'esito non muterebbe. Il Pretore ha infatti stabilito che il convenuto si era attivato senza riserve – e rinunciando così per atti concludenti a prevalersi di un'eventuale tardività della notifica – per porre rimedio alle doglianze, incaricando dapprima l'arch. T_____ di trovare le necessarie soluzioni (in concreto, per le infiltrazioni dal tetto: avviso all'assicurazione che avrebbe partecipato alle spese di ripristino descritte in un preventivo del 25 febbraio 2013 e lavori di riparazione già commissionati che sarebbero stati eseguiti non appena il meteo l'avesse permesso: doc. Q) e aderendo poi alla decisione di coinvolgere l'ing. M_____ B_____ per individuare le

cause. Certo, il convenuto contesta ciò, rilevando che il fatto di avere consigliato, il 29 gennaio 2013 (doc. KK), di rivolgersi all'arch. T_____ non significa che egli lo avrebbe incaricato per risolvere i problemi e che sarebbe stato quest'ultimo a intraprendere le varie iniziative. Così facendo, egli non discute però la messa in atto dei tentativi di riparazione (cfr. al proposito pure doc. 2, pag. 1 seg., e doc. 5) né tanto meno che essi potessero configurare una rinuncia tacita all'eccezione di tardività (cfr. STF 4A_603/2021 del 31 gennaio 2023 consid. 3.3; 4A_275/2009 del 12 agosto 2009 consid. 3, 4C.347/2005 del 13 febbraio 2006 consid. 2) ma solo che i medesimi gli possano essere imputati. Se non che al riguardo già si è detto (sopra, consid. 8.1.3) e non giova ripetersi. Come non soccorre all'appellante il richiamo (memoriale, pag. 27) alla riserva espressa a distanza di oltre tre anni, il 2 giugno 2016 (doc. 7), per la presa a carico degli interventi prospettati dall'ing. M_____ B_____ dopo che i precedenti interventi non avevano dispiegato gli effetti sperati.

E. 8.1.6

Nulla muta dipoi ai fini del giudizio l'accento all'art. 649 a CC per sostenere che all'attrice sarebbe bastato richiedere i verbali assembleari degli anni precedenti alla compravendita per sapere delle infiltrazioni dal tetto. A parte che il disposto di legge in questione riguarda la vincolatività di norme e decisioni che l'appellante nemmeno si cura di indicare, egli dimentica che un suo richiamo si porrebbe in contrasto con gli obblighi d'informazione del venditore (Brunner/Wichtermann in: Basler Kommentar, ZGB II, 7 a ed., n. 7 ad art. 649 a CC). Comunque sia, il convenuto non discute che in particolare già nel 2009 (per quanto riguarda il terrazzo: doc. 5, pag. 2) erano stati disposti degli interventi di sistemazione che almeno temporaneamente avevano posto rimedio ai problemi e che questi potevano dunque essere considerati dal compratore in buona fede risolti al momento della compravendita.

E. 8.2.1

Per quel che è delle infiltrazioni di umidità nel garage, il Pretore ha accertato sulla scorta della deposizione di P_____ B_____ che esse erano già state riscontrate "a inizio lavori", ovvero ai primi di febbraio 2013 (verbale 24 marzo 2022, pag. 2: "Ai primi di febbraio 2013 abbiamo fatto il primo giro con gli artigiani. Da subito ci siamo accorti che c'erano dei problemi di umidità in garage"). Ora, ci si può effettivamente interrogare, con il convenuto, se il problema – che è stato subito riscontrato all'avvio dei lavori – non dovesse in buona fede essere già noto in precedenza all'attrice. Come non si disconosce che quand'anche la AO1 dovesse avere acquisito certezza, attraverso la propria direzione lavori, dell'esistenza del difetto nel garage soltanto ai primi di febbraio 2013, la sua segnalazione al convenuto poteva effettivamente apparire tardiva dal momento che, prima del 21 febbraio 2013, mancava qualsiasi notifica di difetto e che la comunicazione del 21 febbraio 2013, intervenuta ben oltre i termini previsti in quest'ambito (sopra, consid. 4.2), non conteneva il minimo accenno ai problemi del garage.

E. 8.2.2

Sta di fatto che, come testé illustrato per le infiltrazioni d'acqua dal tetto, anche per le infiltrazioni di umidità nel garage (e più in generale per i problemi elencati al doc. Q) il Pretore ha accertato la rinuncia tacita del venditore all'eccezione di intempestività constatando la messa in atto da parte dell'arch. T_____ di lavori di sistemazione (per il garage: il rifacimento dei giunti [doc. 2]). L'appellante non discute ciò, ma revoca in dubbio l'imputabilità delle iniziative dell'arch. T_____. Sulla questione non giova però tornare (v.

consid. 8.1.3 e 8.1.5). Né occorre vagliare in questa sede la legittimazione dell'attrice – neppure evocata dalle parti – a fare valere i difetti su una parte comune dell'immobile (sul tema cfr. STF 4A_603/2021 del 31 gennaio 2023 consid. 5.3; II CCA del 25 aprile 2022, inc. 12.2021.153, consid.

E. 8.3

La stessa conclusione (rinuncia tacita all'eccezione di tardività) deve valere per le crepe che si erano create nei corridoi dal pianterreno al 6° piano (doc. Q). A prescindere dalla tempestività della notifica, in occasione del sopralluogo dell'8 marzo 2013 erano stati prospettati il riempimento e la sistemazione entro la fine di giugno 2013 (loc. cit.). Ciò che l'appellante non contesta.

E. 8.4

Per quanto attiene invece alla pendenza della terrazza, è pacifico che essa non possa essere cambiata dopo la compravendita. Ben difficilmente inoltre, come sostiene a ragione l'appellante, il difetto poteva essere stato scoperto soltanto a febbraio 2013 (oltre mezz'anno dopo la compravendita) se – come indicato dall'attrice nella notifica del 1° marzo 2013 (doc. Q) – in caso di pioggia l'acqua andava verso l'interno e non l'esterno. E ciò a prescindere dal fatto che la pendenza fosse minima e non osservabile a occhio nudo (tant'è che al sopralluogo dell'8 marzo il difetto non era stato rilevato dall'arch. T_____: v. verbale 24 marzo 2022 di P____ B_____, pag. 3) e dal fatto che il dott. F____ C____ non avesse riscontrato alcuna anomalia durante la pulizia (in un paio di occasioni) della terrazza nell'autunno del 2012 (verbale 24 ottobre 2022 di F____ C____, pag. 2 n. 3). L'accertamento pretorile risulta al proposito problematico se si considera che, per quanto dichiarato dalla teste P____ B____ e dal Pretore, il problema aveva potuto essere rilevato in occasione di un " giro veloce " dopo la segnalazione – il 21 febbraio 2013 – della macchia nello studio del dott. F____ C____ (loc. cit., pag. 2 in basso; doc. JJ; sentenza impugnata, pag. 18). Ciò significa che il difetto doveva in buona fede essere noto all'attrice ben prima di quel momento, di modo che la notifica del 1° marzo 2013 si rivela tardiva. Se al proposito siano stati effettuati lavori di riparazione non è dato di sapere, o perlomeno ciò non risulta dal verbale di sopralluogo dell'8 marzo 2013 (doc. Q), contrariamente a quanto sostiene – globalmente – l'attrice (risposta all'appello, pag. 15). Non si pone quindi per tale difetto il problema di una eventuale rinuncia tacita all'eccezione di tardività della notifica. Né l'appellata può prevalersi al proposito di un inganno intenzionale da parte del venditore (art. 203 CO) per il fatto che " alcuni problemi già parevano emergere " dai verbali delle assemblee condominiali anteriori alla compravendita (risposta all'appello, pag. 8). L'attrice invoca i doc. NN e doc. 5, ma da essi non si evince alcun accenno al problema della pendenza della terrazza. Né del resto l'arch. T____ al sopralluogo dell'8 marzo 2013 aveva individuato nella pendenza della terrazza un problema già noto in precedenza (verbale doc. Q). Nella misura in cui ha accertato la tempestiva e valida notifica di tale difetto, la decisione impugnata non resiste pertanto alla critica. Rapporto della B____ SA 15 dicembre 2015 (doc. O)

E. 9

Per quel che attiene al rapporto di verifica della B____ SA (ing. M____ B____) del 15 dicembre 2015 che ha constatato in generale uno stato " non buono " dei rivestimenti esterni e delle impermeabilizzazioni in resina (riconducibile a un'erronea scelta dei materiali, a una carente esecuzione oppure a fenomeni fisici e meccanici propri del

manufatto) e ha stilato un elenco dei difetti annunciati e visibili in tutto l'edificio (doc. O), l'appellante rileva che esso è stato commissionato dal Condominio R_____ a _____ F_____ il 17 settembre 2015 con lo scopo di " localizzare i difetti all'origine delle infiltrazioni d'acqua " ma non di stabilire la responsabilità del venditore. Tale rapporto non costituisce a suo parere una notifica nel senso dell'art. 201 CO né una simile notifica (che lo rendesse responsabile o con la quale l'attrice non accettasse il bene acquistato) è seguita dopo tale referto. La prima notifica dell'attrice sarebbe stata spedita il 16 febbraio 2017 con l'invio di una nuova relazione tecnica dell'ing. F_____ B_____ (doc. L), ovvero un anno e due mesi dopo il rapporto della B_____ SA e quindi tardivamente " visto che, come considera la prima Giudice, è solo con tale rapporto che l'appellata ha potuto scoprire i 'veri e propri difetti' del condominio ". La notifica sarebbe dovuta invece avvenire pochi giorni (al massimo sette) dopo il 15 dicembre 2015, ma così non è stato. A parte ciò, il rapporto, che è stato inviato all'amministrazione ma non a lui, non integra una tempestiva e valida notifica siccome non stabilisce chi fosse il responsabile delle infiltrazioni d'acqua né esprime la volontà dell'acquirente di non accettare l'appartamento. Oltretutto – prosegue il convenuto – a seguito della segnalazione 1° marzo 2013 l'attrice avrebbe potuto approfondire con incarico di parte i difetti segnalati, senza attendere che il condominio incaricasse due anni dopo l'ing. M_____ B_____. Se è pur vero che il compratore non è obbligato a rivolgersi a un esperto, ma può effettuare la segnalazione sulla base di una semplice supposizione, prima che il difetto sia stato constatato con certezza, l'aver atteso due anni (facendo cadere inoltre in prescrizione le coperture assicurative del promotore) prima di approfondire le problematiche ha determinato la perenzione dei diritti dell'attrice (memoriale, pag. 18 a 20). Circa il fatto – sostenuto dal Pretore – che egli unitamente all'arch. T_____ si sarebbe adoperato negli anni per sistemare il problema con interventi solo parzialmente riusciti e avrebbe di conseguenza perso la possibilità di prevalersi dell'eccezione di tardiva e non valida notifica dei difetti (loc. cit., pag. 20), l'appellante obietta che ciò è avvenuto a titolo bonale con tutte le esplicite riserve di rito e quindi senza rinunciare per atti concludenti a sollevare l'eccezione (loc. cit., pag. 28 seg.).

E. 10

Che il rapporto sia stato commissionato per localizzare i difetti all'origine delle infiltrazioni d'acqua ma non per stabilire la responsabilità del venditore è un argomento che non considera il contesto in cui esso è stato ordinato. L'allestimento del rapporto segue temporalmente la segnalazione precedente dei difetti al convenuto (sopra, consid. 8.1-8.4) come pure i tentativi messi in atto dall'arch. T_____ per conto dello stesso promotore (sopra, consid. 8.1.3) per risolvere i problemi d'infiltrazione segnalati anche da altri comproprietari (sopra, lett. F) e sui quali l'appellante non spende per altro parola. Né costui confuta in sé il fatto – accertato dal Pretore – di avere aderito alla decisione di coinvolgere l'ing. M_____ B_____ per individuare le cause dei problemi che continuavano a riproporsi. Il convenuto si limita al proposito a rilevare che l'assemblea dei condomini aveva deliberato "all'unanimità dei presenti (convenuto escluso) " (memoriale, pag. 6 e 27) senza per altro recare alcun elemento probatorio che smentisca l'accertamento pretorile, posto come il richiamato verbale dell'8 giugno 2015 (doc. 2) non chiarisca la questione. Certo, l'appellante obietta che la mancata contestazione del verbale assembleare non significa che egli abbia accettato senza riserva la responsabilità per i difetti segnalati, ma ciò riguarda un'altra questione (l'eventuale rinuncia tacita a sollevare l'eccezione di tardiva notifica). Ad ogni buon conto lo scopo e la portata dell'esame – visto il contesto in cui è stato richiesto – non potevano sfuggire al convenuto. Il quale riconosce del resto che

l'attrice ha scoperto i difetti veri e propri del condominio solo con il rapporto 15 dicembre 2015, mentre non si pronuncia minimamente – e questa Camera, vigendo il principio dispositivo (art. 55 CPC), non può intervenire d'ufficio – sulle segnalazioni dei comproprietari alla base del rapporto.

E. 11

Ciò posto, non si comprende perché tale rapporto non dovesse configurare una valida notifica (cfr. al proposito Gauch , op. cit., n. 2139). Quanto alla mancata notifica al venditore, l'obiezione non manca di contraddizione, il convenuto avendo nello stesso memoriale eccepito che " il mero invio di tale rapporto alle parti da parte del perito non costituisce una tempestiva e valida notifica " (appello, pag. 19). Sia come sia, basta il rilievo che il rapporto in questione era stato inviato anche al comitato condominiale in cui – come ha accertato il Pretore (decisione impugnata, pag. 4 n. 11) – agiva il figlio del convenuto, M_____ H_____, che tuttavia non era un comproprietario (doc. 5), contrariamente al padre che lo era all'epoca per una quota rilevante complessiva di 363 / 1000 (esame del registro fondiario).

E. 12

Come cade nel vuoto il rimprovero secondo cui l'attrice avrebbe potuto approfondire con incarico di parte i difetti segnalati senza attendere due anni che il condominio incaricasse l'ing. M_____ B_____. Al riguardo l'appellante si avvale di una sentenza del Tribunale federale (STF 4A_293/2017 del 13 febbraio 2018 consid. 2.2.3), la quale però – come rileva il convenuto medesimo (memoriale, pag. 20) – sottolinea che il committente (o compratore) non è tenuto a rivolgersi a un esperto ma può effettuare la segnalazione sulla base di una semplice presunzione prima ancora che il difetto sia accertato con certezza e dunque prima ancora che il termine di notifica cominci a decorrere. Ora, nel caso specifico è il convenuto stesso a riconoscere che la scoperta vera e propria dei difetti è avvenuta in occasione del referto 15 dicembre 2015. Ciò comporta che il termine di notifica per i difetti ivi rilevati poteva decorrere solo da quel momento e non già – circostanza che non pretende per altro neppure l'appellante – da quello precedente delle segnalazioni (o semplici presunzioni) che avevano indotto la comunione dei comproprietari (dovendosi esaminare anche aspetti che riguardavano le parti comuni o le parti esclusive di altri comproprietari, sottratte alla libera disposizione dell'attrice) a sottoporre il problema a un esperto e sulle quali il convenuto, come detto, non spende parola. Ciò rende quindi superflua la questione relativa a una eventuale rinuncia tacita a sollevare l'eccezione di tardiva e non valida notifica dei difetti.

E. 13

Quanto al fatto che l'attesa di due anni avrebbe determinato la prescrizione delle sue " coperture assicurative " (di committente), l'appellante perde di vista – come osserva a ragione l'appellata (risposta all'appello, pag. 16 seg.) – che in tale periodo di tempo egli ha disposto (tramite l'arch. T_____) degli interventi che non hanno risolto la situazione (doc. 2 e doc. 5) e che, comunque sia, egli sapeva almeno dal 2009/2011 delle infiltrazioni nel garage e sul terrazzo (doc. 5, pag. 2). Se egli ha perso i propri diritti di garanzia, va dunque rimesso alle sue responsabilità. Complementi della B_____ SA del 14 marzo (doc. N) e del 4 maggio 2016 (doc. M)

E. 14

L'appellante deplora che il Pretore non abbia esaminato la tempestività di tali rapporti ritenendo a torto che ogni altro difetto in seguito segnalato si riconduceva a quelli appurati

nel referto del 15 dicembre 2015. In realtà – fa valere il convenuto – il rapporto del 4 (recte : 14) marzo 2016 (doc. N) identificava una nuova problematica, non riconducibile al tetto ma all'interno dell'appartamento, ovvero la condensazione tra la parete esterna in calcestruzzo e il rivestimento interno in cartongesso a causa del mancato completamento dell'isolamento termico e della barriera a vapore presso il serramento. E anche in questo caso la controparte avrebbe notificato tardivamente il difetto, un anno dopo (il 16 febbraio 2017). Senza contare che il complemento del 4 maggio 2016 (doc. M) poneva l'accento dell'errore in capo al progettista arch. T_____ (memoriale, pag. 20 seg. e 29 seg.). La doglianza non può trovare ascolto. A ben vedere già il referto 15 dicembre 2015 ravvisava " soluzioni di continuità nell'isolamento termico e nelle impermeabilizzazioni, che possono favorire l'esistenza di ponti termici e la condensazione del vapore " e rilevava nell'attico del blocco nord (G_____) una parete perimetrale umida o bagnata presso la finestra che poteva ricondursi a una " errata scelta e stratificazione dell'isolamento termico e barriera vapore sotto pavimento " e che poteva contribuire anche " alla diffusione d'acqua (condensato) nell'appartamento 6° piano " (doc. O, pag. 1 e 4 seg.). A parte ciò, l'appellante trascura che il problema di condensazione riscontrato nell'attico G_____ è stato confermato il 17 febbraio 2016 in esito a una ispezione con sondaggio nella parete ed è stato rilevato " con ogni probabilità " nell'appartamento del dott. F_____ C_____ che mostrava gli stessi " sintomi " presso alcuni serramenti dopo ispezione dell'8 marzo 2016 in seguito a un'ulteriore segnalazione del giorno precedente per una " venuta d'acqua in corridoio 6° piano ". Ciò posto, la notifica del difetto il 14 marzo 2016 al convenuto medesimo (doc. N, in calce) non poteva dirsi intempestiva e non valida. Che poi il complemento del 4 maggio 2016 accennasse a una responsabilità (non ancora prescritta) del progettista e della direzione lavori, arch. T_____, nulla muta ai fini della valutazione dei rapporti tra le parti in causa. Anche al riguardo l'appello è destinato all'insuccesso. Raccomandata del 16 febbraio 2017 (doc. L)

E. 15

Per scrupolo, l'appellante eccepisce come tardiva anche questa notifica siccome essa – indicante costi di riparazione dei difetti costruttivi di complessivi fr. 2'669'525.45 – contemplerebbe sia i difetti di cui alla segnalazione del 1° marzo 2013, sia quelli di cui al rapporto 15 dicembre 2015 della B_____ SA e ai suoi complementi. E siccome già le precedenti segnalazioni erano tardive, a maggior ragione lo sarebbe la raccomandata del 16 febbraio 2017 (memoriale, pag. 21 seg.). Dopo quanto testé illustrato nei considerandi precedenti in relazione alla tempestività delle precedenti segnalazioni, la questione della tardività – come pure della validità, sotto il profilo del contenuto (memoriale, pag. 30 seg.) – della lettera 16 febbraio 2017 è tuttavia superata. Anche perché la stessa appellata riconosce trattarsi dei medesimi difetti costruttivi d'isolazione (risposta all'appello, pag. 18). Al riguardo non giova dunque attardarsi. Raccomandata del 7 marzo 2017 (doc. I)

E. 16

Medesimo discorso vale per la nuova segnalazione del 7 marzo 2017 che, come evidenzia l'appellante, non notifica alcun nuovo difetto ma si limita a chiedere un incontro e acclude un'ulteriore relazione tecnica in punto ai noti problemi (memoriale, pag. 22 seg. e 31 seg.). Segnalazioni successive fra il 2019 e il 25 ottobre 2022 (doc. U, V, Z, AA, LLL)

E. 17

Identiche considerazioni valgono infine per le segnalazioni del 29 aprile (doc. V) e del 3 maggio 2019 (doc. U) come pure per quelle del 6 febbraio (doc. Z) e del 12 marzo 2020 (doc. AA), dal momento che esse si riferiscono agli stessi difetti di umidità, macchie e infiltrazioni d'acqua già segnalati (memoriale, pag. 23 e 32; risposta all'appello, pag. 19). Sulla lettera 25 ottobre 2022 (doc. LLL) non occorre invece esprimersi. Come rileva lo stesso appellante, il documento non era stato acquisito agli atti poiché il Pretore con ordinanza 14 aprile 2023 aveva respinto un'istanza di assunzione di nuove prove dell'attrice proprio per il motivo che la domanda riguardava l'ennesima notifica di macchie di umidità, muffa e infiltrazioni d'acqua, e quindi non un nuovo aspetto.

E. 18

Se ne conclude che, tranne per un minimo aspetto (la pendenza della terrazza: sopra, consid. 8.4), l'appello vede la sua sorte segnata. Le spese processuali calcolate sulla base di un valore litigioso di fr. 1'691'608. 40 (sopra, lett. P, R), determinante anche ai fini di un eventuale ricorso al Tribunale federale, seguono la soccombenza pressoché totale dell'appellante (art. 106 CPC). La tardiva notifica dell'errata pendenza della terrazza non conduce a porre parte delle spese processuali a carico dell'appellata, trattandosi come detto di un aspetto minimo. Le spese processuali, calcolate secondo quanto prescritto dagli art. 2, 7 e 13 LTG, ammontano a fr. 9'000.- onde tener conto del tema limitato della presente decisione ma anche dell'importante dispendio causato dall'appello (memoriale di 34 pag. e risposta all'appello di 25 pag.). Le ripetibili, quantificate sulla base dell'art. 11 cpv. 1, cpv. 2 lett. a e cpv. 5 RTar, tenuto pure conto delle spese e dell'IVA e opportunamente ridotte ai sensi dell'art. 13 RTar, sono fissate in fr. 6'000.-. Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: I. L'appello

E. 23

ottobre 2023 di AP1 è parzialmente accolto, nel senso che la decisione 11 ottobre 2023 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3, è così riformata: 1. L'eccezione di tardiva e non valida notifica dei difetti sollevata dal convenuto è accolta limitatamente alla segnalazione 1° marzo 2013 di non corretta pendenza della terrazza della proprietà per piani n. _____ RFD L_____ -P_____. Per il resto l'eccezione è respinta. 2. Invariato 3. Invariato II. Le spese processuali della procedura di appello, di fr. 9'000.-, sono poste a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 6'000.- per ripetibili di seconda sede. III. Notificazione: - ocati ; - . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II presidente Il cancelliere 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.