

# **TI\_GERICHTE 12.2023.18 vom 2. Juni 2023**

TI Tribunale d'appello, 2023-06-02, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2023.18](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2023.18)

FR: TI\_GERICHTE 12.2023.18 du 2 juin 2023

IT: TI\_GERICHTE 12.2023.18 del 2 giugno 2023

## **Regeste**

Appalto - mercede

## **Erwägungen**

### **E. 1**

L'art. 308 CPC prevede che sono impugnabili mediante appello le decisioni finali e incidentali di prima istanza (cpv. 1 lett. a), 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). Nel caso di specie, nei confronti della pronuncia pretorile in esame, che è una decisione finale di prima istanza resa in una controversia patrimoniale dal valore superiore a fr. 10'000.-, è così esperibile il rimedio dell'appello, che, essendo stato inoltrato entro il termine di 30 giorni dalla notificazione del giudizio (art. 311 cpv. 1 CPC), avvenuta il 2 gennaio 2023, è tempestivo e, da questo profilo, ricevibile. Quanto alla competenza funzionale a trattare l'appello, la stessa spetta a questa Camera (art. 48 lett. b n. 1 LOG), anche perché nel caso concreto l'iscrizione in via definitiva dell'ipoteca legale costituisce un accessorio dell'azione creditoria promossa nei confronti della committente e soprattutto - come si vedrà - le censure ricorsuali riguardano il credito dell'appaltatrice.

### **E. 2**

Secondo l'art. 311 cpv. 1 CPC l'appello deve essere motivato. Per adempiere l'obbligo di motivazione previsto dall'art. 311 cpv. 1 CPC, l'appellante deve dimostrare il carattere erroneo della motivazione della decisione attaccata con un'argomentazione sufficientemente esplicita da permettere alla Corte di appello di comprenderla. Ciò presuppone una designazione precisa dei passaggi della decisione che attacca e degli atti dell'incarto su cui fonda la sua critica. Egli deve tentare di dimostrare che la sua tesi prevale su quella della decisione impugnata e non può limitarsi a riprendere le allegazioni di fatto o gli argomenti di diritto presentati in prima istanza, ma deve sforzarsi di dimostrare sulla base dei fatti constatati o delle conclusioni giuridiche tratte che la decisione attaccata è inficiata da errori. Non può farlo che riprendendo l'approccio del primo giudice e puntando il dito sulle falle del suo ragionamento. Non soddisfa le esigenze dell'art. 311 cpv. 1 CPC una motivazione identica a quanto già presentato in prima istanza o che si limita a rinviarvi o che contiene solo delle critiche del tutto generali della decisione impugnata (cfr. TF 4A\_115/2021 del 22 novembre 2022 consid. 6.3). In altre parole, l'appellante deve proporre un confronto critico e puntuale con la motivazione del giudizio dell'istanza inferiore (cfr. TF 4A\_577/2021 dell'8 marzo 2023 consid. 4.3). Come si vedrà, la convenuta, nel suo appello, formulato spesso in modo poco comprensibile e confuso, non si è in realtà confrontata in modo specifico, se non in alcuni (pochi) punti, con i considerandi della sentenza di primo grado e con il contenuto della perizia giudiziaria posta alla base di tale decisione, per cui il gravame, in tale misura, dev'essere dichiarato irricevibile.

### E. 3

Preliminarmente va evasa la censura con cui la convenuta ha rimproverato al giudice di prime cure di non aver rilevato che l'attrice, che a suo dire " non ha messo in chiara relazione le prestazioni supplementari vantate, presunte e contestate e le presunte offerte " (cfr. appello p. 13), sarebbe venuta meno al suo onere di allegazione di cui all'art. 55 cpv. 1 CPC, ciò che avrebbe già imposto di respingere la petizione. Alla luce dei principi sviluppati dalla giurisprudenza (cfr. DTF 144 III 519 consid. 5 ), a cui si può qui rinviare e che per brevità si danno per riprodotti, la censura della convenuta, invero già disattesa dal Pretore senza che quest'ultima parte si sia confrontata criticamente con quella sua conclusione, dev'essere respinta, essendo incontestabile che l'attrice aveva adempiuto al suo onere di allegazione e di specificazione. Nella petizione, l'attrice, rilevato che " durante il cantiere la committenza ha poi richiesto ulteriori prestazioni ... non comprese nelle offerte iniziali " (p. 3), aveva in effetti sostenuto, dopo aver menzionato la " liquidazione riguardante la pavimentazione esterna (doc. R) " ed aver rammentato che " al termine dei lavori, la parte attrice ha allestito e trasmesso la propria liquidazione finale per le prestazioni da essa fatturate, per un totale di fr. 241'970.75, IVA inclusa (doc. F) " (p. 4), che " la pretesa è costituita anzitutto dalla mercede di cui alle situazioni, liquidazioni e fattura finale prodotte o richiamate in atti, per complessivi fr. 241'970.75, oltre interessi di mora, così calcolato: opere da impresario costruttore fr. 448'405.75 + isolamento, intonaco, betoncino e gesso fr. 161'737.25 + lavori a regia su indicazione committente fr. 1'828.35 + pavimentazione esterna fr. 59'346.95 = totale fr. 671'318.30 ./ . sconto/Bauwesen fr. 654'602.50 ./ . IVA 8% fr. 52'368.20 = totale generale fr. 706'970.70 ./ . acconti versati fr. 465'000.- = saldo fr. 241'970.70. Detto credito risulta ampiamente comprovato dalla documentazione agli atti e verrà ulteriormente suffragato, ove occorresse, nell'ambito dell'istruttoria della presente causa; la pretesa è aumentata di fr. 1'900.- per la tassa di giustizia e le spese di iscrizione di cui la parte attrice chiede la rifusione " (p. 5 seg.). Nelle particolari circostanze, e meglio a fronte di lavori edili eseguiti che riguardavano una miriade di singole posizioni, il rinvio ai documenti da lei menzionati e versati agli atti era senz'altro appropriato e sufficiente. Quei documenti, in particolare il doc. F (che riportava, in una tabella su due pagine, il totale delle opere da impresario costruttore, suddivise tra "lavori a regia", "impianto di cantiere", "demolizioni e rimozioni", "assicurazioni, sottomurazioni, rinforzi", "fosse di scavo e movimenti terra", "canalizzazioni e opere di prosciugamento", "opere calcestruzzo eseguite sul posto", "opere murarie", "ponteggi, "opere in pietra naturale", "pavimentazione posteggio", "prestazioni ancora in fase di controllo: sgombero elementi relativi a altre ditte - C\_\_\_\_\_ (prest. agosto-ottobre 2014)" [tutte risultanti dalle situazioni da 1 a 4 delle opere da capomastro], "isolazione esterna", "intonaco", "betoncini", "opere in cartongesso e plafoni in gesso" [tutte risultanti dalle situazioni da 1 a 2 delle opere di isolamento, intonaco, betoncino e gesso] , "pavimentazione esterna" [risultante dalla separata liquidazione doc. R] e "lavori commissionati dal committente", rispettivamente il totale degli acconti incassati) e il doc. R (che riportava, su tre pagine, la liquidazione delle opere relative alla "pavimentazione esterna" ed era corredato dai conteggi relativi ai "lavori diversi" riportati nella stessa), erano in effetti stati designati specificamente e, stante il loro tenore e contenuto, si comprendeva chiaramente quale loro parte era stata considerata come allegata . E comunque da quei documenti si potevano agevolmente comprendere le informazioni necessarie di cui l'attrice intendeva prevalersi in causa. Oltretutto nella replica l'attrice, dopo aver rilevato di aver " sempre emesso le proprie richieste di acconto, fondate su situazioni dettagliatamente

allestite e regolarmente sottoposte alla committenza, per il tramite della direzione dei lavori (doc. DD, doc. EE, doc. FF, doc. GG, doc. HH e doc. II)”, aveva aggiunto che “ in particolare sono, rispettivamente sono stati, prodotti i seguenti documenti: a) le quattro situazioni riguardanti le opere da impresario costruttore e relativi lavori a regia (doc. O, per complessivi fr. 448'405.75). Le citate situazioni, sono il frutto delle verifiche e delle correzioni che la direzione lavori ha apposto su ognuna delle versioni originali. Anche queste ultime, con le correzioni della direzione lavori e con i relativi computi inerenti i lavori a regia ed i bollettini giornalieri, sono prodotte agli atti (doc. DD, EE, FF, GG); b) le due situazioni riguardanti le opere di isolazione, intonaco, betoncino, gesso e lavori a regia, nonché i bollettini riguardanti le prestazioni della ditta C\_\_\_\_\_ (doc. P, per complessivi fr. 161'737.25). ... c) la distinta riguardante ulteriori lavori a regia su indicazione della committenza (doc. Q, per fr. 1'828.35) ... Ad ogni modo si producono i quattro bollettini di lavoro che indicano nel dettaglio le prestazioni svolte ... d) la liquidazione riguardante la pavimentazione esterna (doc. R, per complessivi fr. 59'345.95 [recte: fr. 59'346.95 ] ) ” (p. 5 seg.). In tal modo essa ha di fatto rinvio al contenuto del le situazioni da 1 a 4 delle opere da capomastro (doc. O, con le distinte a regia), con i rispettivi allegati, ossia i lavori a regia e i bollettini giornalieri (doc. DD per la situazione 1, doc. EE per la situazione 2 , doc. FF per la situazione 3 e doc. GG per la situazione 4 ), al contenuto del le situazioni da 1 a 2 delle opere di isolazione, intonaco, betoncino e gesso (doc. P, con le distinte a regia), con i rispettivi allegati (doc. HH per la situazione 1 e doc. II per la situazione 2 ), e al contenuto delle opere a regia eseguite su indicazione della committenza (doc. Q), con i relativi quattro bollettini (doc. JJ).

#### **E. 4**

Sempre in via preliminare è sin d'ora opportuno evadere anche la censura con cui la convenuta, rilevando come una perizia giudiziaria non potesse essere utilizzata per colmare le lacune allegatorie della parte attrice, ha chiesto in questa sede di far astrazione dalla perizia giudiziaria assunta in prima istanza e semmai di esperirne una nuova (in questa sede oppure, previo annullamento della decisione pretorile, in prima istanza).

#### **E. 4.1**

Per la convenuta, la perizia giudiziaria assunta nella sede pretorile non poteva innanzitutto essere presa in considerazione già per il fatto di essere stata allestita sulla base di rapporti giornalieri di cantiere a suo dire proceduralmente irripi siccome non versati agli atti nell'ambito degli allegati preliminari, per cui si imponeva, semmai, di far allestire una nuova perizia giudiziaria, che non tenesse conto di quei rapporti, rispettivamente che non tenesse conto degli ulteriori rapporti di cui si dirà al prossimo considerando. La richiesta, mai evocata in precedenza, tanto meno con la motivazione ora proposta, e con ciò irrita (art. 317 cpv. 1 CPC), deve senz'altro essere respinta. Nel suo giudizio il Pretore aveva tra le altre cose evidenziato, come già ritenuto in corso di istruttoria (cfr. disposizione ordinatoria 17 luglio 2018 p. 3), che in occasione di un sopralluogo la convenuta si era dichiarata d'accordo a che il perito facesse capo e ottenesse la documentazione mancante necessaria per rispondere ai quesiti peritali (ossia i rapporti giornalieri), per cui era malvenuta a contestare, per altro per la prima volta solo in sede conclusionale, la legittimità della perizia e della sua delucidazione, le cui conclusioni erano oltretutto confortate dalle ulteriori risultanze istruttorie, segnatamente dalle varie situazioni presentate dall'attrice (doc. DD, EE, FF, GG, HH e II) e dalle testimonianze rese dagli artigiani coinvolti sul cantiere. Nella misura in cui la convenuta si è limitata in questa sede a obiettare che “ su tali documenti, la

committente non si era affatto ritenuta d'accordo ad ammetterli, tanto è vero che l'allora patrocinatore della signora AP 1, l'avv. \_\_\_\_\_, si opponeva alla richiesta del perito con scritto del 14.6.2018 ...; si opponeva anche con scritto del 25.6.2018 ” (cfr. appello p. 31), si osserva che la sua censura è irricevibile, per carenza di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), essa non essendosi confrontata criticamente con l'assunto pretorile che le aveva invece rimproverato di essersi dichiarata d'accordo ad assumere quei documenti in un precedente sopralluogo, risalente al 7 giugno 2018 (cfr. disposizione ordinatoria 17 luglio 2018, che rinviava a due scritti in tal senso del perito del 9 giugno e del 7 luglio 2018). Si aggiunga che i rapporti giornalieri di cui si trattava, la cui produzione aveva in seguito permesso al perito di determinarsi con cognizione di causa (cfr. delucidazione p. 21), erano unicamente quelli inerenti al quesito n. 8 (cfr. disposizione ordinatoria 17 luglio 2018, che rinviava ai due menzionati scritti del perito), ossia alla liquidazione per fr. 59'346.95 delle opere relative alla pavimentazione esterna di cui al doc. R, per cui l'eventuale irrivalenza della loro produzione non sarebbe stata comunque sufficiente per inficiare l'intero referto peritale.

#### **E. 4.2**

. Contrariamente a quanto pure ritenuto dalla convenuta, il fatto che gran parte dei rapporti o dei bollettini di cantiere versati agli atti (da doc. O a OO) - e non solo quelli di cui si è detto al considerando precedente - non risultino essere stati firmati da lei o dalla direzione dei lavori non è idoneo a inficiarne la valenza e soprattutto, per quanto qui interessa, a far venir meno la forza probatoria della perizia giudiziaria fondata sui medesimi, anche perché, come per altro già rilevato nella decisione impugnata senza che quella circostanza sia stata censurata nel gravame, in assenza di altre prove nulla impedisce che la verifica della correttezza o meno di quanto riportato in rapporti o bollettini non firmati dalla committenza o dalla direzione dei lavori - nei quali per altro gli estensori avevano concretamente confermato di aver registrato le prestazioni effettivamente svolte nel cantiere (cfr. testi \_\_\_\_\_ p. 3, \_\_\_\_\_ p. 6, \_\_\_\_\_ p. 2 seg., \_\_\_\_\_ p. 2 segg.), ritenuto che i rapporti o bollettini erano poi stati persino consegnati alla direzione dei lavori per la loro verifica (cfr. testi \_\_\_\_\_ i p. 3, \_\_\_\_\_ p. 5 e 7 e \_\_\_\_\_ p. 7; cfr. pure interrogatorio \_\_\_\_\_ p. 2) - possa essere delegata al perito giudiziario (cfr. TF 4C.385/2005 del 31 gennaio 2006 consid. 9; II CCA 1° settembre 2014 inc. n. 12.2012.197).

#### **E. 4.3**

La convenuta non può essere seguita neppure laddove ha ritenuto, per la prima volta e con ciò irrivalentemente (art. 317 cpv. 1 CPC) solo in questa sede, che lo stesso perito a p. 2, 3, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 20 e 27 del suo referto, confermando implicitamente l'inattendibilità delle sue conclusioni, avrebbe a più riprese ammesso di non disporre né dei riscontri né dei documenti necessari per poter verificare e rispondere ai quesiti. In realtà, in quei (pochi) casi, in cui a suo giudizio una verifica non era ragionevolmente possibile (cfr. delucidazione p. 17, in cui aveva rammentato alle parti che “è assolutamente impossibile a posteriori (e dopo così tanto tempo!!!) pretendere che un perito possa verificare con precisione ogni posizione dettagliatamente”), egli era poi stato in grado di proporre, fondandosi in particolare sulla sua esperienza (cfr. delucidazione p. 7, 17 e 26), o il mantenimento della posizione fatturata o la sua esclusione o ancora il suo inserimento nella posizione “indecisi”, il che francamente non presta il fianco a critiche.

#### **E. 4.4**

La valenza giuridica della perizia giudiziaria non può infine essere censurata dalla convenuta nemmeno evidenziando, per la prima volta e con ciò irritualmente (art. 317 cpv. 1 CPC) solo in questa sede, che “ il perito ha giustificato il proprio referto e conclusione in base a quanto da lui riscontrato dalle foto e dalle opere effettivamente eseguite ” (cfr. appello p. 10 e 30), un tale modus operandi essendo anzi perfettamente legittimo.

#### **E. 5**

Il Pretore ha innanzitutto ritenuto incontestabile e incontestato che tra le parti fosse sorto un contratto di appalto ai sensi degli art. 363 segg. CO, retto tra le altre cose dalla Norma SIA 118. Per quanto attiene alla natura del prezzo concordato, egli ha dapprima osservato che dal contratto di cui al doc. B era stata chiaramente defalcata la possibilità di convenire un prezzo globale o forfetario in favore di un rinvio ai prezzi e quantità indicate nel contratto medesimo, nel capitolato del 12 giugno 2012 (doc. U) e nell’offerta supplementare del 6 dicembre 2012 (doc. H); ha poi rilevato che il contratto (doc. B) indicava anche che i prezzi erano fissi fino al termine dei lavori e che lo sconto sui lavori a regia ammontava al 15% in aggiunta agli sconti previsti dal contratto; e ha quindi evidenziato che le condizioni dell’offerta (doc. U) prevedevano altresì che i prezzi erano “ unitari o a corpo ” ed escludevano unicamente eventuali aumenti e diminuzioni dei salari, del costo dei materiali e dei trasporti. Ne ha così dedotto che si trattava chiaramente di un’opera commissionata a prezzi unitari fissi (art. 39 Norma SIA 118). Tenuto conto che il capitolato era stato allestito dalla direzione dei lavori (cfr. doc. U, testi \_\_\_\_\_ p. 6 e \_\_\_\_\_ p. 5), ha sin d’ora rilevato che la clausola di completezza in esso contenuta secondo cui “ nei prezzi dell’offerta, unitari o a corpo, salvo quando fissato altrimenti in modo esplicito, sono comprese tutte le prestazioni da parte dell’ASS occorrenti all’esecuzione dell’opera, compreso il lavoro a tappe secondo esigenza e necessità di cantiere e andamento dei lavori ” (cifra 8) doveva essere interpretata restrittivamente, per cui un maggior dispendio dell’attrice, laddove fosse dovuto ad eventuali omissioni o errori della committenza o della direzione dei lavori nella formulazione del capitolato, avrebbe di principio dovuto essere remunerato all’appaltatrice.

#### **E. 5.1**

In questa sede la convenuta ha pacificamente dato atto che tra le parti era venuto in essere un contratto di appalto ai sensi degli art. 363 segg. CO, a cui era applicabile la Norma SIA 118. Essa, in violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), non si è invece confrontata con l’accertamento pretorile, per altro ineccepibile, secondo cui il contratto di cui al doc. B prevedeva in definitiva dei prezzi unitari fissi (art. 39 Norma SIA 118). In tali circostanze - dovendosi d’acchito escludere che la convenuta possa qui validamente prevalersi dell’avvenuta violazione da parte dell’attrice dell’art. 66 Norma SIA 118, da lei lamentata per la prima volta e con ciò irritualmente (art. 229 CPC e contrario ) solo in sede conclusionale - non si vede proprio come essa possa ritenere responsabile la controparte, per altro per la prima volta e con ciò irritualmente (art. 317 cpv. 1 CPC) solo in questa sede, di un presunto sorpasso del 53% del preventivo giusta l’art. 375 cpv. 2 CO o ancora di un presunto superamento dei prevedibili costi totali di determinati lavori a regia concordati nell’ambito di un contratto a prezzi indicativi ai sensi dell’art. 56 Norma SIA 118. Sulla presunta violazione dell’obbligo di informazione, che sarebbe stato a carico dell’attrice in presenza di questi aumenti, si può rinviare a quanto si dirà più oltre, nel considerando 7.2.

## **E. 5.2**

Quanto all'interpretazione data dal giudice di prime cure alla clausola di completezza contenuta alla cifra 8 del capitolato (doc. U), la stessa, diversamente da quanto ritenuto dalla convenuta, per altro per la prima volta e con ciò irritualmente (art. 317 cpv. 1 CPC) solo in questa sede, può senz'altro essere confermata. Essendo indubbio che il capitolato era stato allestito dalla direzione dei lavori e che l'attrice si era limitata a inserire i prezzi unitari da lei offerti (cfr. testi \_\_\_\_\_ p. 6 e \_\_\_\_\_ p. 5; cfr. pure perizia p. 28), è in effetti evidente che quella clausola doveva essere interpretata restrittivamente, nel senso che il maggior dispendio dell'attrice dovuto ad eventuali omissioni o errori della committenza o della direzione dei lavori nella formulazione del capitolato avrebbe di principio dovuto esserle remunerato. Poco importa invece se l'attrice avesse successivamente allestito all'indirizzo della convenuta l'offerta di cui al doc. H, che era poi stata integrata nel contratto di cui al doc. B: la convenuta non ha in effetti provato che, allestendo quell'offerta, avente per oggetto solo "alcune prestazioni importanti non previste nel documento U" (cfr. appello p. 19, riferito alla perizia p. 28), l'attrice avesse lasciato intendere che l'opera avrebbe ora potuto essere realizzata nella sua interezza. Contrariamente a quanto ritenuto dalla convenuta, non è quindi vero che "tutti i lavori erano compresi nella mercede pattuita con contratto (doc. B, U) e con l'offerta aggiuntiva di AO 1 (doc. H), salvo poche eccezioni" (cfr. appello p. 5) o ancora che "tutte le opere erano comprese nel contratto (doc. B) e dovevano essere comprese nelle offerte, in quanto necessarie ed essenziali per completare l'opera" (cfr. appello p. 13).

## **E. 6**

Il Pretore, dopo aver preso atto che quanto previsto nel contratto di cui al doc. B, e meglio nel capitolato del 12 giugno 2012 (doc. U) e nell'offerta supplementare del 6 dicembre 2012 (doc. H), non era sufficiente a realizzare l'opera completa (cfr. perizia p. 28 seg.), ha accertato che l'attrice, la quale aveva poi provveduto a completare e a consegnare l'opera realizzando sostanzialmente tutti gli interventi necessari (cfr. perizia p. 28 e 33), era stata nel frattempo incaricata di eseguire anche questi ulteriori lavori. Le tavole processuali avevano in effetti confermato che la convenuta, tramite la direzione dei lavori, i cui atti la vincolavano giuridicamente (art. 33 cpv. 2 Norma SIA 118), non solo aveva accettato i subappaltatori ma aveva pure richiesto all'attrice e avallato delle importanti modifiche progettuali (cfr. testi \_\_\_\_\_ p. 2, \_\_\_\_\_ p. 2 seg., \_\_\_\_\_ p. 6, \_\_\_\_\_ p. 5 e 7 e \_\_\_\_\_ p. 8), che, come risultava dalle diverse varianti alla licenza edilizia nel frattempo approntate (cfr. plico doc. IV°), avevano tra l'altro comportato un "ampliamento sia in volumetria - aumentando l'altezza dell'edificio - che in contenuti - passando da 2 uffici e 2 appartamenti a 5 appartamenti - e in oneri di intervento" (cfr. perizia p. 27). La convenuta aveva in particolare accettato le ulteriori offerte presentate dall'attrice nei doc. Z [N.d.R. relativo alle "opere in cartongesso e plafoni in gesso", di fr. 20'617.50] e BBd [N.d.R. relativo alla "pavimentazione esterna", di fr. 56'740.-], come pure gli aggiornamenti di offerta presentati dall'attrice nei doc. X [N.d.R. relativo all'"isolazione esterna", ridotta da fr. 61'908.- a fr. 56'352.-] e Y [N.d.R. relativo all'"intonaco", aumentato da fr. 13'504.- a fr. 25'429.50] (cfr. testi \_\_\_\_\_ p. 6 e \_\_\_\_\_ p. 6).

### **E. 6.1**

Nell'appello la convenuta ha rimproverato al Pretore di aver ritenuto che gli atti compiuti dalla direzione dei lavori potessero vincolarla giuridicamente. Il rilievo dev'essere

disatteso. La censura è innanzitutto irricevibile in ordine, visto che la tematica è stata sollevata per la prima volta e con ciò irritualmente (art. 317 cpv. 1 CPC) solo in questa sede, e considerato che la convenuta, in violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), non si è confrontata con l'argomentazione posta alla base del giudizio pretorile. Essa sarebbe comunque stata destinata all'insuccesso anche nel merito, atteso che il fatto che in un contratto d'appalto retto dalle norme SIA 118, com'è pacificamente quello in esame, il committente abbia designato un direttore dei lavori dev'essere inteso, salvo l'esistenza di accordi particolari, qui non pretesi, nel senso di una comunicazione all'appaltatore di una procura esterna (cfr. DTF 118 II 313 consid. 2a; Hürlimann, in: Gauch/Stöckli, Kommentar zur SIA-Norm 118, 2<sup>a</sup> ed., n. 4 delle note preliminari agli art. 33-36 e n. 3.1 ad art. 33), mediante la quale il direttore dei lavori può tra le altre cose ordinare ed accettare, in rappresentanza del committente, eventuali lavori supplementari (cfr. Hürlimann, op. cit., n. 11.1 seg. ad art. 33; Egli, in: Gauch/Stöckli, Kommentar zur SIA-Norm 118, 2<sup>a</sup> ed., n. 1.3 segg. ad art. 84; II CCA 5 marzo 2018 inc. n. 12.2016.141). Si aggiunga che nel contratto di cui al doc. B era stato esplicitamente indicato che la direzione dei lavori era la rappresentante della convenuta. E del resto, al punto 2.1 della risposta e della duplice, la convenuta non aveva contestato l'allegazione in tal senso che l'attrice aveva formulato nel corrispondente punto della petizione e della replica.

#### **E. 6.2**

Per il resto, la convenuta, pur avendo qui contestato, ma oltretutto solo in modo generico e con ciò irritato, che l'attrice potesse essere stata incaricata di completare l'opera, rispettivamente di effettuare i lavori non previsti nel contratto (fatto salvo quanto si dirà al consid. 8.2.2), non si è però confrontata, in violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), con l'opposta conclusione, corredata da molteplici testimonianze, a cui era giunto il giudice di prime cure, che con ciò deve essere considerata assodata (e del resto, se effettivamente le opere in questione non fossero state appaltate all'attrice, non si capirebbe per quale motivo la direzione dei lavori avrebbe provveduto ad effettuare solo delle puntuali correzioni alle varie situazioni di cui ai doc. DD, EE, FF, GG, HH e II; cfr. teste \_\_\_\_\_ p. 7; cfr. pure doc. 17).

#### **E. 6.3**

Essa, sempre in violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), nemmeno si è confrontata con l'altro assunto pretorile, sempre debitamente motivato nella decisione, secondo cui quanto previsto nel contratto di cui al doc. B, e meglio nel capitolato del 12 giugno 2012 (doc. U) e nell'offerta supplementare del 6 dicembre 2012 (doc. H), non era sufficiente a realizzare l'opera completa, rispettivamente secondo cui l'opera era stata completata e consegnata, con sostanziale realizzazione di tutti i lavori necessari.

#### **E. 6.4**

Allo stesso modo, la convenuta non può essere seguita né laddove ha sostenuto che l'altezza dello stabile, che era pur sempre passato da 8.30 m a 9.00 m alla gronda (anche se poi la sua altezza al colmo si era ridotta da 11.80 m a 11.60 m), non sarebbe di fatto "aumentata" (cfr. appello p. 25), né laddove ha sostenuto che le maggiori opere che l'attrice era stata incaricata di eseguire sarebbero state minime e meglio si sarebbero limitate all'aggiunta di "alcune pareti per suddividere l'appartamento del secondo piano in due duplex e una scala interna", i cui maggiori costi potevano essere stimati in non più di fr. 50'000.- (cfr. appello p. 5 seg. e 23). A quest'ultimo proposito si osserva che il solo fatto che il teste \_\_\_\_\_

possa aver dichiarato che erano state eseguite “ piccole modifiche in merito alla disposizione dei locali interni ” e di non rammentare l’esecuzione “ di opere supplementari rispetto a quelle di cui ai piani ” (p. 2 e 4) non è sufficiente a smentire quanto invece accertato dal perito a p. 1 e 27 del suo referto, fatto proprio dal giudice (con le ulteriori precisazioni di cui si dirà al consid. 7), con cui la convenuta non si è confrontata (cfr. pure il teste \_\_\_\_\_, il quale a p. 5 ha dichiarato che “ rispetto ai piani originari vi sono stati dei lavori supplementari: c’è stato un cambiamento di destinazione d’uso di due locali più una sopraelevazione che era prevista in un primo tempo solo in parte ” e il teste \_\_\_\_\_, il quale a p. 6 ha riferito che “ principalmente, questo superamento è dovuto a delle modifiche delle disposizioni interne dei locali, sia ai piani inferiori sia per un’importante modifica a livello del sottotetto, passando da un appartamento a due appartamenti duplex; al piano terreno i due locali sono stati organizzati diversamente da quanto inizialmente previsto ”).

## **E. 7**

Il Pretore, dopo aver respinto siccome rimasta allo stadio di puro parlato l’affermazione della convenuta secondo cui l’attrice avrebbe indebitamente fatturato anche degli interventi di riparazione di difetti o danni da lei causati, in particolare i costi per il rifacimento dell’intonaco a seguito di infiltrazioni di acqua e di un balcone demolito accidentalmente, ha esaminato quali erano state le cause degli incrementi di costo rispetto a quanto indicato nel contratto (doc. B, con riferimento ai doc. U e H). Egli ha così accertato: che gli importi indicativi, le posizioni mancanti nelle offerte e un’organizzazione non ottimale del cantiere con una carente programmazione delle opere avevano determinato un aumento dei “lavori a regia” (cfr. perizia p. 29); che il sorpasso del 150% del costo per “demolizioni e rimozioni” era dovuto all’esecuzione di opere non annoverate nell’offerta e richieste dalla direzione dei lavori, quali le demolizioni di pareti interne, l’asportazione di pavimenti in pietra e di caminetti da depositare e le modifiche al tetto (innalzamento della gronda), con conseguenti modifiche dei muri perimetrali al terzo piano e di alcune aperture di facciata, le quali avevano “ implicato la demolizione di murature in pietra di facciata di grosso spessore ” (cfr. perizia p. 30 e delucidazione p. 8 segg.); che l’incremento del 123% delle voci “fosse di scavo e movimenti di terra” era dovuto al fatto che l’offerta era stata fatta con “ quantitativi teorici decisamente inferiori a quelli effettivamente eseguiti ” e che alcune posizioni relative a scavi all’interno dello stabile non erano state considerate (cfr. perizia p. 30 e delucidazione p. 8 segg.); che le “opere di calcestruzzo eseguite sul posto” avevano subito soltanto un lieve aumento del 6.5%; che le “opere murarie” erano aumentate del 266% poiché l’offerta iniziale non contemplava alcun importo per le murature e le opere murarie in genere ma semplicemente gli aiuti agli artigiani, le protezioni e le chiusure provvisorie, mentre quella aggiornata era insufficiente (cfr. perizia p. 30 e delucidazione p. 12 segg.); che l’aumento del costo per la voce “ponteggi” era dovuto a una valutazione errata delle tempistiche nell’esecuzione delle opere e dei quantitativi, giacché non si era tenuto conto della sopraelevazione dell’edificio (cfr. perizia p. 31 e delucidazione p. 16 seg.); che l’aumento del costo della voce “intonaco” era dovuto all’omessa indicazione nell’offerta di una voce per gli intonaci interni, le stabiliture e le opere in gesso e cartongesso (cfr. perizia p. 32); che per quanto atteneva alla “pavimentazione esterna”, l’istruttoria aveva dimostrato che il tipo di pavimentazione inizialmente previsto (doc. H) era stato modificato per scelta della convenuta (cfr. teste \_\_\_\_\_ p. 6), che erano stati realizzati - oltre all’area dei 5 posteggi, come convenuto contrattualmente - anche i percorsi pedonali dal posteggio sino all’ingresso dello stabile, erano state rifatte le pavimentazioni in

beole attorno allo stabile ed erano state posate nuove pavimentazioni in beole davanti ai due appartamenti al pianterreno (cfr. perizia p. 22 e 33), e che il maggior costo per la “pavimentazione esterna” di fr. 58'401.95 comprendeva inoltre dei lavori esterni di sistemazione non strettamente concernenti la pavimentazione (cfr. perizia p. 24). Ciò detto, ha concluso che i predetti incrementi di costo non potevano essere ascritti a una negligenza dell'attrice, poiché, come detto, la convenuta, tramite la direzione dei lavori, aveva chiesto delle importanti modifiche progettuali e aveva accettato le ulteriori offerte e gli aggiornamenti di offerta; inoltre, benché il capitolato (doc. U) compilato dall'attrice fosse carente nel contenuto e sottostimasse i quantitativi di determinate voci, essendo la convenuta assistita da un professionista che lo aveva allestito, il sorpasso doveva essere posto a suo carico, ciò a maggior ragione se si considerava che la direzione dei lavori, oltre ad aver presenziato alle riunioni settimanali di cantiere (cfr. testi \_\_\_\_\_ p. 3, \_\_\_\_\_ p. 5 seg. e \_\_\_\_\_ p. 2) e ad aver ricevuto e verificato le 4 situazioni per opere da impresario costruttore e le 2 situazioni per isolamento, intonaco, betoncino e gesso, apponendovi persino le relative correzioni (cfr. teste \_\_\_\_\_ p. 7), aveva “ tenuto informata la committenza sia dell'avanzamento dei lavori sia del possibile aumento dei costi ” (cfr. teste \_\_\_\_\_ p. 8).

#### **E. 7.1**

In questa sede la convenuta, pur avendo ribadito che l'attrice avrebbe indebitamente fatturato anche degli interventi di riparazione di difetti o danni da lei causati (cfr. appello p. 10 e 31), non si è però confrontata, in violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), con il giudizio con cui il Pretore aveva respinto quella sua affermazione ritenendo che la stessa fosse rimasta allo stadio di puro parlato.

#### **E. 7.2**

La convenuta ha poi sostenuto che l'attrice avrebbe violato l'obbligo di informazione con riferimento ai vari incrementi di costo intervenuti. Il rilievo, per altro da lei evocato per la prima volta e con ciò irritualmente (art. 229 CPC e contrario ) solo in sede conclusionale, dev'essere disatteso. Essa, in violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), non ha innanzitutto censurato l'assunto pretorile, secondo cui la direzione dei lavori, oltre ad aver presenziato alle riunioni settimanali di cantiere e ad aver ricevuto e verificato le 4 situazioni per opere da impresario costruttore e le 2 situazioni per isolamento, intonaco, betoncino e gesso, l'aveva tenuta informata sia dell'avanzamento dei lavori sia del possibile aumento dei costi. E comunque il fatto che lei sola, sentita in sede di interrogatorio, prova questa la cui rilevanza va oltretutto apprezzata con un certo riserbo, possa aver dichiarato di non essere “ stata messa al corrente che erano stati svolti dei lavori a regia ” (p. 4) e di essere stata informata “ del fatto che i lavori affidati all'attrice avrebbero comportato delle spese maggiori soltanto a lavori inoltrati e meglio con la terza situazione di avanzamento lavori ” (p. 2), recante la data del 25 marzo 2014 (doc. FF), più che smentire quanto accertato dal giudice di prime cure, sembrerebbe piuttosto confermarlo, come per altro già rilevato anche dalla direzione dei lavori (cfr. teste \_\_\_\_\_ p. 7, il quale aveva confermato che “ anche la committenza doveva sapere che essendo stato modificato il progetto ci sarebbero state delle modifiche circa i costi ”).

#### **E. 7.3**

Per il resto, la convenuta si è confrontata solo in minima parte con le varie ragioni che avevano indotto il giudice di prime cure a ritenere che gli incrementi di costo accertati nella

sentenza non potessero essere ascritti a una negligenza dell'attrice . Come si vedrà qui di seguito, le sue censure, mai evocate nei suoi precedenti allegati e con ciò già proceduralmente irrite, non sono comunque idonee, nella misura in cui non sono già state evase in precedenza, a riformare la sentenza pretorile.

#### **E. 7.3.1**

La convenuta, riferendosi all'aumento dei "lavori a regia" (con una mercede passata dai fr. 6'800.- previsti ai fr. 27'118.10 a consuntivo), ha censurato l'assunto pretorile secondo cui quell'incremento, nella misura in cui era riconducibile all'esistenza di posizioni indicative nell'offerta, all'assenza di altre posizioni nell'offerta e a un'organizzazione non ottimale del cantiere con una carente programmazione delle opere, sarebbe stato imputabile a lei e alla direzione dei lavori anziché all'attrice. Essa pare tuttavia dimenticare che la "stima" dei lavori a regia era stata effettuata nel capitolato (cfr. doc. U p. 19 seg.) allestito dalla direzione dei lavori, per cui l'insufficienza di quella "stima" non poteva essere imputata all'attrice. Oltretutto, in violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), non ha indicato e provato in quale misura l'organizzazione non ottimale del cantiere con una carente programmazione delle opere, che per altro il perito non aveva saputo imputare all'attrice (cfr. perizia p. 1, in cui era stato indicato che " il perito non sa però se ciò sia dovuto a scelte volte da parte della direzione dei lavori o a scelte della committenza "), avrebbe comportato quell'aumento. Altre considerazioni sul tema verranno esposte al consid. 8.2.1.

#### **E. 7.3.2**

Contrariamente a quanto ritenuto dalla convenuta, dal fatto che nella perizia sia stato indicato che " la terra vegetale è stata rimossa e trasportata al deposito dall'imprenditore come era ovvio ma in offerta era invece previsto di depositarla in cantiere " (p. 30) non si può concludere per una negligenza dell'attrice per l'incremento dei "movimenti di terra", che in effetti era da ricondurre a una carenza del capitolato (cfr. doc. U p. 43). Essa, oltre a non aver censurato l'assunto pretorile secondo cui l'aumento del 123% della posizione "fosse di scavo e movimenti di terra" (passata dai fr. 6'130.- previsti ai fr. 13'699.25 a consuntivo) era dovuto al fatto che l'offerta era stata fatta con " quantitativi teorici decisamente inferiori a quelli effettivamente eseguiti " e che alcune posizioni relative a scavi all'interno dello stabile non erano state considerate, non ha per altro indicato e provato in quale misura la circostanza da lei ora evocata (di cui per altro qui nemmeno ha indicato il maggior costo) avrebbe imposto di ridurre le pretese della controparte.

#### **E. 7.3.3**

La convenuta, con riferimento alle "opere murarie" (la cui mercede era passata dai fr. 25'925.- previsti ai fr. 95'035.55 a consuntivo), ha evidenziato, dopo aver condiviso l'assunto pretorile secondo cui il capitolato non contemplava alcun importo per le murature ma solo per gli aiuti agli artigiani, che l'attrice con la sua offerta supplementare di cui al doc. H aveva quantificato in altri fr. 24'610.- la costruzione dei muri in mattone all'interno dello stabile e " nonostante ciò è stato applicato un superamento del preventivo del 266% che non può di certo essere imputato alla committente, atteso che non è stata tempestivamente informata ed inoltre tale aumento è un'errata valutazione dell'impresa " (cfr. appello p. 20). A torto. Da una parte, in effetti, la convenuta pare ignorare l'ulteriore accertamento pretorile secondo cui l'opera aveva in seguito subito delle importanti modifiche progettuali, che ovviamente avevano interessato anche le opere murarie.

Dall'altra essa nemmeno ha spiegato e provato se e in quale misura la valutazione sul costo di costruzione dei muri in mattoni che l'attrice aveva effettuato nel doc. H sarebbe stata effettivamente errata (cfr. perizia p. 31, in cui il perito aveva unicamente dichiarato che " successivamente sul doc. H (del 6.12.2012) viene quantificata la costruzione dei muri in mattoni all'interno dello stabile per complessivi fr. 24'610.- che andrebbero quantomeno aggiunti all'importo inizialmente previsto ma che non sono sufficienti "). E oltretutto, nuovamente, essa non ha indicato e provato in quale misura quella presunta errata valutazione avrebbe poi comportato un aumento dei costi, che non poteva ovviamente essere del 266% (questa percentuale essendo riferita all'intera voce "opere murarie"), e dunque avrebbe imposto una riduzione della mercede esposta per quella posizione.

#### **E. 7.3.4**

La convenuta, con riferimento ai "ponteggi" (la cui mercede era passata dai fr. 11'090.- previsti a fr. 23'592.80 a consuntivo), ha fatto notare che per il perito giudiziario l'attrice avrebbe dovuto prevedere nell'offerta la rete di protezione e che " l'importo relativo ai ponteggi risulta dunque molto alto non essendo state ottimizzate le opere da eseguire, tenendo conto della loro presenza " (p. 31). Sennonché, a parte il fatto che essa, in violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), non si è confrontata con le altre considerazioni che nell'occasione avevano indotto il giudice di prime cure ad escludere una negligenza dell'attrice, si osserva che neanche in questo caso ha quantificato e provato l'entità dell'incremento di costo, segnatamente di quello relativo alla mancanza della rete di protezione (del quale per altro qui nemmeno ha indicato l'effettivo ammontare), che ne sarebbe così derivato.

#### **E. 7.3.5**

Con riferimento alla "pavimentazione esterna" (per la quale era stata inizialmente prevista una mercede di fr. 25'925.-), la convenuta, pur avendo dichiarato di contestare l'accertamento pretorile riassunto sopra, in violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC) non ha però addotto alcun motivo e in particolare non si è confrontata con le prove che per il giudice di prime cure giustificavano la conclusione opposta. Altre considerazioni sul tema verranno esposte al consid. 8.2.2.

#### **E. 8**

Il Pretore ha infine rilevato, sulla base delle verifiche effettuate dal perito giudiziario, che i prezzi unitari esposti dall'attrice erano conformi a quelli di mercato e che le ore da lei fatturate erano corrette (cfr. perizia p. 36 e delucidazione p. 26). Ciò premesso, ha calcolato, sempre sulla base della perizia (nella quale, tra l'altro, la stima dei costi per l'esecuzione del duplex versata agli atti dalla convenuta quale doc. 4, per altro nemmeno confermata dal suo estensore, era stata ritenuta poco attendibile), la mercede che l'attrice avrebbe potuto fatturare, il tutto non senza aver fatto notare che la convenuta, che negli allegati preliminari non aveva indicato nel dettaglio quali pretese della liquidazione e della fattura finali (doc. F e T) non riconosceva ed i motivi, non aveva ottemperato all'onere di contestazione che le incombeva. La mercede per le opere da impresario costruttore oggetto delle 4 situazioni di cui ai doc. DD, EE, FF e GG è stata così determinata in fr. 435'467.175 (fr. 124'386.70 per la situazione 1 [cfr. delucidazione p. 8], fr. 214'954.80 per la situazione 2 [cfr. perizia p. 10 e delucidazione p. 18], fr. 63'052.70 per la situazione 3 [cfr. perizia p. 14 e delucidazione p. 18], fr. 30'596.90 per la situazione 4 [cfr. perizia p. 16 e delucidazione p. 18] e fr. 2'476.075 per lo sgombero di elementi relativi ad altre ditte [cfr. delucidazione p. 2]). L'ammontare

delle opere di isolamento, intonaco, betoncino e gesso oggetto delle 2 situazioni di cui ai doc. HH e II è stato quantificato in fr. 142'035.65 (fr. 32'076.- per la situazione 1 [cfr. perizia p. 18 e delucidazione p. 19], fr. 100'617.15 per la situazione 2 [cfr. perizia p. 21 e delucidazione p. 19] e fr. 9'342.50 per le opere eseguite a regia da C \_\_\_\_\_ [cfr. perizia p. 24]). Le opere a regia per richiesta del committente di cui al doc. Q sono state corrette dal perito in fr. 1'787.55 (cfr. perizia p. 21 seg.), mentre quelle relative alla pavimentazione esterna di cui al doc. R sono state rettificate in fr. 58'401.35 (cfr. delucidazione p. 19 segg.). Degli importi inizialmente lasciati "indecisi" nella perizia (a p. 14, 14, 21 e 25), di complessivi fr. 18'338.50, l'esperto ha infine riconosciuto essere dovuti fr. 12'158.20 (fr. 348.15 relativi alla situazione 2 delle opere da capomastro, fr. 1'100.05 relativi alla situazione 3 delle opere da capomastro, fr. 8'110.- e fr. 2'600.- per la situazione 2 delle opere di isolamento, intonaco, betoncino e gesso, cfr. delucidazione p. 2 segg.). Le opere fatturabili ammontavano in definitiva a complessivi fr. 649'850.525 (fr. 435'467.175 + fr. 142'035.65 + fr. 1'787.55 + fr. 58'401.95 + fr. 12'158.20). Dedotti gli acconti di fr. 465'000.- e la posizione "Bauwesen" dello 0.5%, pari a fr. 3'249.25, e aggiunta l'IVA all'8%, pari a fr. 51'728.10, il saldo ancora dovuto a favore dell'attrice assommava pertanto a fr. 233'329.35.

### **E. 8.1**

Alla luce dell'accertamento pretorile, non censurato in questa sede, secondo cui la convenuta negli allegati preliminari non aveva indicato nel dettaglio quali pretese della liquidazione e della fattura finali (doc. F e T) non riconosceva e per quali motivi, per cui non aveva ottemperato all'onere di contestazione che le incombeva, è sin d'ora escluso che essa, fatte salve beninteso le contestazioni aventi per oggetto altre questioni e di cui già si è detto nei precedenti considerandi, possa ora rimettere in discussione le somme che le erano state a suo tempo fatturate e possa addirittura pretendere di ridurre l'entità della mercede, invero già ridotta, che era risultata dall'esame peritale.

### **E. 8.2**

In ogni caso, come si vedrà, tutte le censure da lei sollevate in merito all'entità della liquidazione o ad altri aspetti ad essa attinenti, in gran parte non evocate nei suoi precedenti allegati e con ciò già proceduralmente irrite, devono essere disattese.

#### **E. 8.2.1**

. In questa sede la convenuta ha chiesto di defalcare dalla fattura tutti i "lavori a regia" di fr. 27'118.10 (di cui si è in parte già detto al consid. 7.3.1), per una serie di ragioni, che non possono tuttavia essere condivise. Già si è detto che il fatto che i rapporti o bollettini di cantiere allestiti dall'attrice non siano stati firmati dalla convenuta o dalla direzione dei lavori non è in sé idoneo a inficiare la valenza giuridica della perizia giudiziaria che li aveva verificati e confermati (consid. 4.2). Già si è pure detto che l'attrice non ha violato l'obbligo di informazione con riferimento agli incrementi di costo intervenuti, anche a quelli relativi ai lavori a regia (consid. 7.2). Per il resto, contrariamente a quanto addotto dalla convenuta per la prima volta e con ciò irrualmente (art. 317 cpv. 1 CPC) solo in questa sede, non è affatto vero che il perito si sarebbe limitato a dichiarare di non aver trovato il dettaglio delle 6'158 ore a regia esposte dall'attrice, egli avendo anzi aggiunto che il totale delle ore da lui rilevate si attestava attorno alle 6'350 ore circa (cfr. perizia p. 35 segg.), facendo poi notare che quelle erano le ore totali impiegate sul cantiere e che quelle a regia erano solo 726.50 (cfr. delucidazione p. 23); neppure è vero, sempre contrariamente a quanto addotto dalla

convenuta per la prima volta e con ciò irritualmente (art. 317 cpv. 1 CPC) solo in questa sede, che il perito avrebbe dichiarato che le 6'350 ore circa sarebbero state esposte dall'attrice in modo unilaterale e arbitrario, egli avendo invece dichiarato che le ore autocertificate dall'attrice erano “ sicuramente corrette ” (cfr. perizia p. 36); e anche il fatto che in base all'art. 44 segg. Norma SIA 118 rispettivamente al punto 28 delle prescrizioni generali alla base del capitolato (doc. U) i lavori a regia potessero essere accettati e presi in considerazione unicamente se i bollettini fossero stati firmati e fossero poi stati rilasciati giornalmente alla direzione dei lavori è stato addotto dalla convenuta per la prima volta e con ciò irritualmente (art. 229 CPC e contrario , rispettivamente art. 317 cpv. 1 CPC) solo in sede conclusionale rispettivamente solo in questa sede.

### **E. 8.2.2**

La convenuta ha contestato di dover pagare la mercede per la “pavimentazione esterna” di fr. 58'401.35 (di cui si è in parte già detto al consid. 7.3.5) per una serie di ragioni, che non possono però essere condivise. Essa ha censurato di aver incaricato l'attrice di eseguire quell'opera (un'analogha censura era stata formulata anche con riferimento al duplex), ma, in violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), non si è confrontata con l'accertamento in senso contrario, fondato sulle testimonianze dell'\_\_\_\_\_ (p. 6) e di \_\_\_\_\_ (p. 6), reso dal giudice di prime cure (cfr. pure supra consid. 6 e 6.2). Il fatto che i rapporti o bollettini di cantiere allestiti dall'attrice non siano stati firmati dalla convenuta o dalla direzione dei lavori non è, come detto, a sua volta idoneo a inficiare la valenza giuridica della perizia giudiziaria che li aveva verificati e confermati (consid. 4.2). Il rimprovero al perito, per altro mossogli per la prima volta e con ciò irritualmente (art. 317 cpv. 1 CPC) solo in questa sede, di aver ritenuto, sulla base di una supposizione e di nessun documento oggettivo, che la rimozione della terra vegetale (per la quale per altro qui nemmeno è stata indicata l'effettiva mercede) non fosse inclusa nello scavo previsto per la formazione del posteggio e costituisse una prestazione supplementare rispetto a quanto previsto per la pavimentazione del posteggio, e ciò in aperto contrasto con quanto inizialmente pattuito tra le parti (cfr. appello p. 24), non può essere condiviso, l'esperto avendo invece ben spiegato nel suo referto peritale le ragioni alla base della sua valutazione (perizia p. 2 seg.) e non essendo dato di comprendere in che misura ciò sarebbe in contrasto con quanto inizialmente pattuito tra le parti. Il fatto, anch'esso addotto dalla convenuta per la prima volta e con ciò irritualmente (art. 317 cpv. 1 CPC) solo in questa sede, che il perito abbia indicato che le somme fatturate per la pavimentazione esterna comprendevano anche diverse opere a regia per fr. 16'519.40 che nulla avevano a che fare con le pavimentazioni (opere che riguardavano il montaggio di un ponteggio, la demolizione della testata, la formazione di pozzetti pluviali, la posa dei paletti di recinzione, dei lavori di sgombero) non migliora la sua posizione, non essendo stato contestato che quelle prestazioni, debitamente ordinate (cfr. consid. 6 e 6.2) ed eseguite, fossero dovute, come per altro era effettivamente risultato (cfr. perizia p. 24). La convenuta ha infine fatto notare che nella perizia era stato riportato che “ nelle opere da impresario costruttore contrattuali erano invece già previste opere relative alla pavimentazione del posteggio (doc. H) per complessivi fr. 14'160.- in offerta di cui fr. 3'180.- sono stati ripresi nella situazione 1 sub doc. O ” (cfr. appello p. 25), ma non ne ha tratto alcuna conseguenza.

### **E. 8.2.3**

La convenuta ha chiesto di dedurre dalle pretese dell'attrice l'importo, di complessivi fr. 18'338.50, che il perito giudiziario aveva inserito nella posizione “indecisi”, che “ è

composto da alcune posizioni sulle quali egli non ha abbastanza dati su cui basarsi per riconoscerle o meno; si tratta di posizioni poco chiare o che sono state inserite in capitoli dove sembrano non avere nulla a che fare ” (cfr. delucidazione p. 3). Il rilievo, addotto dalla convenuta per la prima volta e con ciò irritualmente (art. 317 cpv. 1 CPC) solo in questa sede, è infondato. Essa, in violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), non si è innanzitutto confrontata con l’assunto pretorile secondo cui l’esperto, nell’ambito della delucidazione della perizia, aveva per finire riconosciuto essere dovuti, per questa posizione, fr. 12'158.20. E comunque, a p. 5 della delucidazione, il perito aveva effettivamente dato atto che “ per quanto riguarda l’importo di fr. 12'660.45 ... andrebbero riconosciuti gli importi di fr. 8'110.- e fr. 2'600.- alla ditta C\_\_\_\_\_, evitando le ricariche da parte dell’impresa AO 1 che a lui appaiono non supportate da accordi; anche gli importi di fr. 348.15 e fr. 1'100.05 possono essere riconosciuti in quanto plausibili con la situazione del cantiere e con le modifiche apportate al tetto ”.

#### **E. 8.2.4**

La convenuta ha chiesto di dedurre dalle pretese dell’attrice anche ulteriori importi, pari a complessivi fr. 33'919.-, che a suo dire non sarebbero stati riconosciuti dal perito giudiziario. Il rilievo, per altro proposto per la prima volta e con ciò irritualmente (art. 317 cpv. 1 CPC) solo in questa sede, è infondato. Essa ha formulato questa richiesta, facendo notare come a p. 25 della perizia l’esperto avesse indicato che l’attrice, a fronte di una fattura finale di fr. 706'970.67 poi da ridurre peritalmente a fr. 673'051.75, potesse vantare un saldo non di fr. 241'970.67 ma solo di fr. 208'051.75 (nel quale per altro non erano inclusi i fr. 18'338.50 inseriti nella posizione “indecisi” di cui si è appena detto). Senonché, essa non si è resa conto che il giudice di prime cure aveva in realtà già considerato quella circostanza: per giungere alla sua fatturazione di fr. 673'051.75 il perito aveva in effetti ridotto le opere da impresario a fr. 436'884.75, le posizioni isolamento, intonaco, betoncino e gesso a fr. 142'035.65, i lavori a regia su indicazione del committente a fr. 1'787.55 e la pavimentazione esterna a fr. 58'401.95, deducendo poi lo sconto del 2%, la posizione “Bauwesen” dello 0.5% e aggiungendo l’IVA all’8% (cfr. perizia p. 25), e il primo giudice aveva fatto propri tutti questi accertamenti - salvo lo sconto del 2%, e ciò per le circostanze spiegate nella sentenza, che la convenuta non ha ritenuto di censurare nell’appello - riducendo persino le opere da impresario a fr. 435'467.175.

#### **E. 8.2.5**

La convenuta ha pure rimproverato al Pretore di non aver “ inspiegabilmente ” considerato la stima dei costi causati dalle modifiche al duplex da lei versata agli atti quale doc. 4. A torto. A parte il fatto che il giudice di prime cure aveva in realtà spiegato le ragioni che lo avevano indotto a determinarsi in tal senso, puntualmente addotte nella decisione, si osserva che quella stima era effettivamente stata ritenuta poco attendibile dal perito giudiziario, per le ragioni da lui esposte (cfr. perizia p. 37).

#### **E. 8.2.6**

Parimenti irricevibile, siccome addotta dalla convenuta per la prima volta e con ciò irritualmente (art. 317 cpv. 1 CPC) solo in questa sede, è la considerazione secondo cui in base al punto 26 delle prescrizioni generali alla base del capitolato (doc. U) tutte le domande d’indennizzo, d’aumento dei prezzi o altro avrebbero potuto essere riconosciute all’attrice, pena la perdita del diritto ad ogni rivendicazione in sede di liquidazione finale, unicamente nel caso in cui fossero state presentate tempestivamente per scritto alla

direzione dei lavori.

## **E. 9**

Il Pretore ha rilevato che la convenuta aveva indicato solo con le conclusioni i difetti a suo dire ascrivibili all'operato dell'attrice, ossia delle infiltrazioni d'acqua in tre appartamenti su cinque, un'erronea pendenza dei balconi e un'esecuzione difettosa della scala, senza per altro aver preteso una riduzione della mercede per il minor valore dell'opera e chiedendo invece solo la rifusione del danno per mancati affitti di fr. 247'000.-. A suo giudizio, tale modo di agire non poteva essere tutelato: in effetti i difetti, sorti prima dell'avvio della procedura (e accertati nell'ambito di una prova a titolo cautelare assunta tra il giugno e l'agosto 2015, cfr. doc. 5-5.2), potevano e dovevano essere indicati con precisione negli allegati preliminari e, di riflesso, il danno asseritamente patito dalla convenuta poteva e doveva essere cifrato ed opposto in compensazione già allora, essa non potendo invece limitarsi in sede di duplica a riservarsi di porre in compensazione quei danni (p. 8). Oltretutto, la perizia cautelare non aveva quantificato il minor valore dell'opera a seguito della presenza dei difetti, né si era espressa sul danno per mancati affitti, che in definitiva non erano stati comprovati.

### **E. 9.1**

In questa sede la convenuta ha ritenuto che il giudice di prime cure sarebbe incorso in un errato accertamento dei fatti laddove aveva sostenuto che essa avesse soltanto con le conclusioni evidenziato i difetti dell'opera, quando in realtà " già con la risposta (p. 4) ... si riservava di porre in compensazione i danni, per poi ribadirlo con la duplica (p. ), producendo e richiamando la perizia a futura memoria (doc. 5), dove erano ben dettagliati i difetti e i vizi dell'opera " (cfr. appello p. 28). La censura è manifestamente infondata. La convenuta, dopo aver rammentato, sia nella risposta (p. 4) che nella duplica (p. 8), di essersi " sempre riservata di porre in compensazione i danni, in particolare quelli causati dall'imperizia della ditta D \_\_\_\_\_, subappaltata dall'attrice ", in quest'ultima memoria scritta aveva in effetti chiaramente lasciato intendere di non volersi tuttavia prevalere nel presente procedimento di quei difetti, sostenendo che " il fondo è locato a terzi, che soffrono dei danni causati verosimilmente anche dall'attrice, contro la quale si procederà in separata sede; giusto però produrre i referti, da cui si evincono gli enormi danni " (p. 2) e che " l'attrice renderà conto, in altra procedura, dei difetti e delle inadempienze, commesse da lei o dalle imprese subappaltatrici " (p. 5). Essa nemmeno ha poi censurato l'assunto pretorile secondo cui negli allegati preliminari non aveva inoltre spiegato quali sarebbero stati quei presunti difetti o vizi dell'opera, rispettivamente a quanto sarebbero ammontate le sue controprese.

### **E. 9.2**

La convenuta, in violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), non si è oltretutto confrontata neppure con l'altra motivazione alternativa e indipendente contenuta nella decisione, quella secondo cui in ogni caso la perizia cautelare da lei esperita non aveva quantificato il minor valore dell'opera a seguito della presenza dei difetti, né si era espressa sul danno per mancati affitti, che non erano stati minimamente comprovati.

## **E. 10**

Chiedendo in questa sede di riformare il giudizio pretorile nel senso di respingere la petizione, la convenuta ha di fatto pure implicitamente censurato l'assunto pretorile, con cui da una parte all'Ufficiale dei registri di \_\_\_\_\_ era stato fatto ordine di iscrivere in via

definitiva un'ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori per la mercede residua ancora dovuta all'attrice e dall'altra a quest'ultima erano state riconosciute le spese processuali della procedura di annotazione in via provvisoria dell'ipoteca legale di fr. 1'900.-. Nell'appello le relative censure non sono state tuttavia minimamente motivate in fatto e in diritto, sicché il gravame, su questo punto, deve essere dichiarato irricevibile (art. 311 cpv. 1 CPC; II CCA 26 luglio 2019 inc. n. 12.2017.178, 25 agosto 2020 inc. n. 12.2019.127/133).

#### **E. 11**

Ne discende che l'appello della convenuta dev'essere respinto nella misura in cui è ricevibile. Le spese giudiziarie della procedura di secondo grado, calcolate sulla base del valore qui ancora litigioso di fr. 235'229.35, seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: I. L'appello 1° febbraio 2023 di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. II. Le spese processuali di fr. 12'000.- sono a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 9'000.- per ripetibili. III. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Città Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il vicecancelliere Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario con un valore litigioso superiore a fr. 30'000.- è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 74 cpv. 1 e 100 cpv. 1 LTF).

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