

# **TI\_GERICHTE 12.2023.8 vom 25. Juni 2023**

TI Tribunale d'appello, 2023-06-25, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2023.8](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2023.8)

FR: TI\_GERICHTE 12.2023.8 du 25 juin 2023

IT: TI\_GERICHTE 12.2023.8 del 25 giugno 2023

## **Regeste**

Appalto - difetti - onere di allegazione - notifica dei difetti - minor valore

## **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, sospeso dal 18 dicembre al 2 gennaio incluso (art. 145 cpv. 1 lett. c CPC), dalla notificazione del giudizio (art. 311 cpv. 1 CPC), avvenuta il 28 novembre 2022, è tempestivo e, da questo profilo, ricevibile. Anche l'appello incidentale, presentato entro il termine di 30 giorni dalla notificazione dell'appello (art. 313 cpv. 1 e 312 cpv. 2 CPC), avvenuta il 30 gennaio 2023, è a sua volta tempestivo e, da questo profilo, ricevibile. pretesa per minor valore dell'opera

### **E. 2**

Il Pretore ha preliminarmente ricordato - a ragione - che laddove, come nel caso di specie, la compravendita abbia per oggetto un immobile di cui il venditore deve ancora curare l'edificazione, il contratto presenta un carattere misto ove convivono elementi sia della compravendita che del contratto di appalto e che in presenza di un simile contratto l'azione di garanzia per difetti dell'immobile compravenduto soggiace alle norme sul contratto di appalto, segnatamente per quanto concerne i difetti che interessano le parti comuni (cfr. DTF 118 II 142; TF 4A\_152/2021 del 20 dicembre 2022 consid. 4.1). L'art. 367 cpv. 1 CO prevede che, seguita la consegna dell'opera, il committente, appena lo consenta l'ordinario corso degli affari, deve verificare lo stato e segnalarne all'appaltatore i difetti. Ove i difetti si manifestassero soltanto più tardi, dovrà esserne dato avviso tosto che siano scoperti; altrimenti l'opera si ritiene approvata nonostante i difetti stessi (art. 370 cpv. 3 CO). La legge instaura quindi una finzione di accettazione dell'opera nel caso in cui il committente omette di segnalare tempestivamente i difetti, liberando da ogni responsabilità l'appaltatore per quelli annunciati tardivamente (cfr. TF 4A\_251/2018 dell'11 settembre 2018 consid. 3.1). Il committente deve dare l'avviso dei difetti "tosto" la loro scoperta. Può concedersi un breve periodo di riflessione, ma deve decidersi rapidamente. Le circostanze del caso concreto, e in particolare la natura del difetto, sono determinanti per valutare se ha agito in tempo utile (cfr. DTF 118 II 142 consid. 3b, 131 III 145 consid. 7.2) e non sussiste alcuna regola generale che giustifica di richiedere in maniera rigida, a protezione dell'appaltatore, che il committente proceda a una segnalazione entro 7 giorni dalla scoperta

del difetto. In maniera generale può però essere preteso un termine breve per reclamare, qualora sussista il pericolo che, attendendo a notificare il difetto, il danno aumenti (cfr. TF 4A\_399/2018 dell'8 febbraio 2019 consid. 3.2). Un difetto è considerato scoperto se il committente ne constata l'esistenza con certezza in modo da poter formulare un reclamo sufficientemente motivato. Ciò presuppone che possa misurarne l'importanza ed estensione. I difetti occulti di una cosa si ritengono scoperti al momento in cui il committente acquista la certezza della loro esistenza. Quelli 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 committente sia in grado di rilevarne l'importanza e la portata, ciò al fine di evitare che - per non perdere i suoi diritti - questi comunichi ogni bagattella all'appaltatore. Il committente è tenuto a segnalare il difetto solo quando gli sia noto (o debba essergli noto, secondo la buona fede) ch'esso costituisce un inadempimento del contratto e non un fenomeno usuale, che non rappresenta una difformità contrattuale (cfr. DTF 117 II 425 consid. 2, 131 III 145 consid. 7.2). Il committente 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 e dunque prima ancora che il termine in discussione cominci a decorrere (cfr. TF 4A\_293/2017 del 13 febbraio 2018 consid. 2.2.3). Nel suo avviso il committente deve indicare quali difetti ha scoperto, nonché esprimere la volontà di non riconoscere che l'opera è conforme al contratto e di renderne l'appaltatore responsabile. Occorre una certa precisione per quanto concerne la descrizione del difetto, una generica esternazione d'insoddisfazione non essendo sufficiente (cfr. TF 4A\_251/2018 dell'11 settembre 2018 consid. 3.2). Basta per contro indicare gli effetti negativi riscontrati (cfr. TF 4A\_82/2008 del 29 aprile 2009 consid. 6.1; cfr. pure, sull'intera tematica, TF 4A\_205/2020 del 13 luglio 2021 consid. 3). La diminuzione della mercede ai sensi dell'art. 368 cpv. 2 CO avviene in applicazione del cosiddetto metodo relativo, e cioè proporzionalmente al rapporto tra il valore dell'opera senza difetti, che si presume pari alla mercede convenuta, e il valore dell'opera difettosa, il cui minor valore è presunto corrispondere ai costi di riparazione (cfr. DTF 111 II 162 consid. 3, 116 II 305 consid. 4a). Tale metodo tende a ristabilire l'equilibrio fra le prestazioni, che è alla base dei contratti sinallagmatici (cfr. DTF 85 II 192; TF 4C.346/2003 del 26 ottobre 2004 consid. 4.3.1; cfr. pure TF 4A\_205/2020 del 13 luglio 2021 consid. 7).

### **E. 3**

Come detto, il Pretore ha attribuito all'attore, quale quota parte del minor valore dell'opera (art. 368 cpv. 2 CO), fr. 57'584.- oltre IVA. Egli ha stabilito che gli unici difetti ad essere stati notificati tempestivamente ai convenuti erano quelli che erano stati a suo tempo evidenziati dall'ing. \_\_\_\_\_ B\_\_\_\_\_ nel doc. F. Sulla base delle risultanze della perizia giudiziaria egli ha così quantificato in fr. 212'213.- oltre IVA il minor valore di tutte le parti comuni riconducibile a quei difetti. Ritenendo che la difettosità delle parti comuni dell'attico (che "pesava" per fr. 62'384.- oltre IVA) era stata causata dalla carente direzione dei lavori da parte dell'arch. \_\_\_\_\_ T\_\_\_\_\_, che era un ausiliario dell'attore, ha quindi quantificato in fr. 149'829.- oltre IVA il minor valore delle parti comuni imputabili ai convenuti, che ha infine attribuito all'attore proporzionalmente alla sua quota di proprietà (di 385/1000). Sul minor valore dell'opera, e dunque sulla quota parte dovuta all'attore (di 385/1000), le posizioni delle parti sono antitetiche. L'attore ha preteso l'attribuzione di fr. 218'905.25, rilevando come il minor valore delle parti comuni riconducibile a tutti i difetti da lui invocati ammontasse a fr. 568'585.10 (fr. 228'342.05 per

quelli evidenziati dall'ing. \_\_\_\_\_ B \_\_\_\_\_ nel doc. F, fr. 284'403.95 per quelli ulteriormente riscontrati dall'arch. \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_ nel doc. K e fr. 55'839.10 per quello al vano lift - persone di cui al doc. HHHH) ed escludendo poi che la difettosità delle parti comuni dell'attico, che era pure stata evidenziata dall'ing. \_\_\_\_\_ B \_\_\_\_\_ nel doc. F, potesse essere ascritta alla carente direzione dei lavori da parte dell'arch. \_\_\_\_\_ T \_\_\_\_\_. I convenuti hanno per contro ammesso di essere debitori di soli fr. 3'963.55, rilevando come il minor valore dei difetti evidenziati dall'ing \_\_\_\_\_ B \_\_\_\_\_ nel doc. F si elevasse a fr. 10'295.-.

#### **E. 4**

L'attore ha innanzitutto rimproverato al Pretore di aver violato il suo diritto alla prova per aver respinto, con ordinanza 9 luglio 2018, la sua istanza 12 dicembre 2017 volta alla produzione agli atti della nota tecnica 5 dicembre 2017 dell'ing. \_\_\_\_\_ H \_\_\_\_\_ (doc. JJJJ), il tutto con la sola motivazione che si trattava di un “ ennesimo referto peritale che la parte attrice ha fatto allestire in pendenza di perizia, allorché le incombeva in quella sede chiedere tutti gli accertamenti necessari a comprovare le sue pretese ”. L'attore ha obiettato che in realtà quel documento era stato allestito dopo che egli, preso atto che il perito giudiziario non aveva riscontrato particolari difetti con riferimento alle problematiche di impermeabilizzazione delle terrazze / tetti piatti, aveva comunque deciso, confrontato con infiltrazioni ricorrenti in vari punti della sua abitazione, di risanare integralmente le terrazze al livello del suo appartamento affidandosi appunto all'ing. \_\_\_\_\_ H \_\_\_\_\_, il quale, avendo iniziato a fare dei sondaggi, aveva così scoperto un danno alla guaina isolante del piano terrazza al P5, attestato per l'appunto nel doc. JJJJ. Il rimprovero mosso al giudice di prime cure è inconsistente. L'attore, in violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), non ha spiegato per quale ragione la motivazione che era stata posta alla base della reiezione dell'istanza 12 dicembre 2017, su cui a ben vedere nemmeno si è confrontato, sarebbe stata errata e con ciò da riformare. Egli nemmeno ha spiegato quale sarebbe stata la concreta rilevanza per il giudizio di quel solo documento (senza cioè una sua verifica peritale, che era invece stata da lui auspicata in prima sede, cfr. istanza 12 dicembre 2017), di cui per altro non ha minimamente illustrato il contenuto, e che oltretutto, costituendo una mera perizia di parte, andava di per sé considerato alla stregua di una semplice allegazione di parte e non beneficiava della forza probatoria di un mezzo di prova (cfr. TF 2C\_337/2019 del 4 marzo 2021 consid. 3.2). E neppure ha chiarito se nell'occasione pretendeva di produrre quel documento solo in seconda istanza oppure se intendeva produrlo, previo annullamento della decisione impugnata, già innanzi al Pretore.

#### **E. 5**

della perizia giudiziaria, fr. 600.- per quelle evidenziate a p. 4 della delucidazione peritale 1 e relative all'allegato 1/1 e fr. 10'000.- per quelle evidenziate a p. 6 della delucidazione peritale 1 e relative all'allegato 1/29) oltre all'IVA (che, se fosse stata dell'8%, avrebbe comportato un minor valore di fr. 229'190.05, mentre, se fosse stata del 7.7%, avrebbe comportato un minor valore di fr. 228'553.40). In questa sede l'attore, ribadendo quanto sostenuto con le conclusioni (p. 14), ha invero preteso, dando per scontato che il tasso IVA fosse quello dell'8%, che il minor valore in questione si elevasse a soli fr. 228'342.05 IVA inclusa (fr. 195'818.05 per le problematiche evidenziate nell'allegato 1 della perizia giudiziaria, fr. 6'372.- e fr. 15'552.- per quelle evidenziate negli allegati 4 e 5 della perizia giudiziaria, fr. 600.- per quelle evidenziate a p. 4 della delucidazione peritale 1 e fr. 10'000.-

per quelle evidenziate a p. 6 della delucidazione peritale 1). La differenza rispetto a quanto riportato nella decisione impugnata è in realtà dovuta a un errore di calcolo, ovvero al fatto che alle posizioni di fr. 600.- e di fr. 10'000.- non era stata aggiunta l'IVA dell'8%, di fr. 848.-. La questione del tasso IVA applicabile verrà risolta al consid. 10.

## **E. 6**

Per il Pretore, la responsabilità per i difetti delle parti comuni dell'attico evidenziati dall'ing. \_\_\_\_\_ B \_\_\_\_\_ nel doc. F (che dal punto di vista contabile "pesavano" per fr. 62'384.- dei fr. 212'213.- oltre IVA di cui si è detto sopra, cfr. perizia p. 5 con riferimento agli allegati 1/43 - 1/55) doveva essere attribuita a ll'arch. \_\_\_\_\_ T \_\_\_\_\_, che aveva curato la relativa direzione dei lavori, e per esso all'attore. Il giudice di prime cure ha evidenziato che nel contratto di compravendita (doc. C) le parti avevano tra le altre cose concordato che le isolazioni sotto le platee e i muri perimetrali sarebbero state eseguite sulla base dei piani allestiti dall'arch. \_\_\_\_\_ T \_\_\_\_\_ e che la direzione dei lavori per l'appartamento e i locali oggetto della compravendita sarebbe stata eseguita da quest'ultimo (punti 4 e 5), al quale sarebbe stato concesso di visionare l'intero cantiere per accertarsi della conformità dell'esecuzione delle parti comuni agli accordi contrattuali (punto 5). Ha poi rilevato che dalle prove assunte era emerso che già prima della firma del contratto di compravendita, e meglio il 12 settembre 2008, l'arch. \_\_\_\_\_ T \_\_\_\_\_ aveva provveduto ad allestire dei piani con le modifiche da apportare all'appartamento dell'attore, piani che erano poi stati approvati dai convenuti al momento della firma del rogito (doc. 1a, doc. C ad 4) e che contemplavano un ampliamento della platea del cantinato (da 31.28 mq a 110.14 mq), un'elevazione di tale locale, nonché una modifica dell'isolazione degli annessi esterni. Ha inoltre accertato che l'arch. \_\_\_\_\_ T \_\_\_\_\_ aveva provveduto a inserire nuovi punti luce e punti acqua nella struttura grezza dell'attico (doc. EE). Ha quindi aggiunto che in corso d'opera l'arch. \_\_\_\_\_ T \_\_\_\_\_ aveva deciso di inserire un ascensore all'interno dell'attico e di sostituire la passerella di collegamento tra l'ascensore condominiale e l'entrata dell'appartamento dell'attore con una passerella in cemento armato. Ha pure stabilito che dalla corrispondenza di cui ai doc. FF, HH, HH1, II, JJ, MM e NN era scaturito che l'arch. \_\_\_\_\_ T \_\_\_\_\_ si sarebbe direttamente occupato di allestire il programma dei lavori per la costruzione dell'attico e di fornire istruzioni in merito al coordinamento e all'intervento dei singoli artigiani attivi in cantiere (cfr. pure testi \_\_\_\_\_ O \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_). In definitiva, era risultato che già al momento della firma del doc. C il ruolo dell'arch. \_\_\_\_\_ T \_\_\_\_\_ fosse ben più esteso di quello di progettista e direttore dei lavori di finitura dell'attico. Oltre ad aver apportato ai progetti dell'attico modifiche di impatto costruttivo su parti comuni dell'immobile (ampliamento ed innalzamento dei locali, ascensore interno, punti luce, punti acqua, realizzazione della passerella in cemento armato, serramenti, impermeabilizzazioni), costui risultava altresì aver coordinato, istruito gli artigiani e diretto i lavori di costruzione dell'attico, tanto per quanto riguardava la struttura al grezzo che per quanto riguardava le successive opere di finitura. In tale contesto era indubbio che spettasse a lui il compito di verificare la corretta esecuzione dei lavori di costruzione dell'attico.

### **E. 6.1**

L'attore ha censurato l'assunto pretorile secondo cui i difetti alle parti comuni dell'attico sarebbero da ascrivere alla carente direzione dei lavori dell'arch. \_\_\_\_\_ T \_\_\_\_\_. A ragione. Da una parte l'istruttoria ha in effetti permesso di accertare che

all'arch. \_\_\_\_\_ T\_\_\_\_\_, incaricato dall'attore di occuparsi delle finiture dell'attico e meglio come alle modifiche progettuali indicate al punto 4 del doc. C, incombeva in realtà solo la direzione dei lavori “ per l'appartamento e i locali oggetto di compravendita ” sia pure con la facoltà “ di visionare l'intero cantiere per accertarsi della conformità dell'esecuzione delle parti comuni agli accordi contrattuali ” (doc. C punto 5), ritenuto che la direzione dei lavori “generale”, quella relativa alle parti comuni, ivi comprese dunque quelle dell'attico, rimaneva a carico dei venditori. Per quanto riguardava le poche modifiche progettuali da lui apportate successivamente, ovvero l'inserimento di nuovi punti luce e punti acqua nella struttura grezza dell'attico e l'aggiunta di un ascensore all'interno dell'attico e la sostituzione della passerella di collegamento tra l'ascensore condominiale e l'entrata dell'appartamento dell'attore con una passerella in cemento armato, non è contestato che la direzione dei lavori dei primi due interventi, che comunque non riguardavano le parti comuni, incombesse a lui (cfr. replica ad 60), mentre non è provato che la direzione dei lavori del terzo intervento fosse stata a lui attribuita (cfr. anzi teste arch. \_\_\_\_\_ T\_\_\_\_\_ p. 9). Le numerose prove menzionate nella decisione pretorile, specialmente quelle documentali (che in realtà non sembrano confermare la tesi pretorile, tutt'altro), non sono comunque sufficienti a dimostrare, specie a fronte della facoltà dell'arch. \_\_\_\_\_ T\_\_\_\_\_ “ di visionare l'intero cantiere per accertarsi della conformità dell'esecuzione delle parti comuni agli accordi contrattuali ”, che egli, con riferimento alle parti comuni dell'attico, possa essersi sostituito ai convenuti, oltretutto con l'accordo di tutte le parti, nella direzione dei lavori. Le uniche due prove di un certo “peso” in tal senso, la testimonianza di \_\_\_\_\_ A\_\_\_\_\_ (il quale per altro, a p. 1 seg., oltre a non essersi espresso in modo categorico [“ a quanto ricordo ”], parrebbe anzi ammettere che la direzione dei lavori dell'arch. \_\_\_\_\_ T\_\_\_\_\_ era sempre e comunque subordinata a quella “generale” dell'arch. AO 3 [“ come DL per la parte superiore era attivo tale AO 3. Quando poi è stato venduto il piano attico è intervenuta anche una seconda DL. Quando avevo bisogno di informazioni od altro riguardo la costruzione in generale mi rivolgevo e chiedevo a AO 3. La seconda DL si occupava più che altro di tutto quello che riguardava l'attico. La seconda DL a quanto ricordo si chiamava T\_\_\_\_\_ ... il nostro committente aveva quale DL AO 3 e quindi comunque quanto mi ordinava il T\_\_\_\_\_ dovevo riferirlo al nostro committente rappresentato da AO 3. In particolare se T\_\_\_\_\_ mi chiedeva una modifica rispetto ai piani io dovevo comunque parlarne e raccogliere l'autorizzazione della DL ”]) e la testimonianza di \_\_\_\_\_ O\_\_\_\_\_ (p. 2), sono in effetti smentite dalla testimonianza in senso contrario dell'arch. \_\_\_\_\_ T\_\_\_\_\_ (che a p. 8, contestando tra le altre cose le opposte versioni rese da quei due testi, ha confermato di essersi limitato a controllare la corretta esecuzione dei lavori alle parti comuni). I convenuti non hanno in ogni caso dimostrato quanto da loro addotto negli allegati preliminari (cfr. risposta ad 7), ossia che le parti avrebbero in seguito derogato per scritto o verbalmente a quanto concordato al punto 5 del contratto di cui al doc. C, estendendo le attività per le quali all'arch. \_\_\_\_\_ T\_\_\_\_\_ sarebbe stata conferita la direzione dei lavori . Emblematico in tal senso è pure il fatto che essi abbiano per finire ammesso che “ è ovvio che il ruolo formale di direttore dei lavori sia stato perlomeno in minima parte mantenuto dall'ing. AO 3 ” (cfr. duplica ad 74-76). Ma soprattutto, dall'altra, non vi è alcuna prova a sostegno del fatto che i difetti riscontrati alle parti comuni dell'attico fossero da ricondurre a una carente direzione dei lavori (o a un errore di progettazione), segnatamente poi da parte dell'arch. \_\_\_\_\_ T\_\_\_\_\_, nemmeno la perizia giudiziaria essendosi espressa in tal senso. È in effetti

ovvio che il fatto che un'opera presenti dei difetti non fa ancora sì, in assenza di ulteriori allegazioni e prove in tal senso, qui mai addotte e risultate, che gli stessi debbano necessariamente essere ascritti al direttore dei lavori (o al progettista), specialmente poi se, come accertato dal Pretore nel caso concreto, erano sostanzialmente da ricondurre a carenze costruttive (cfr. decisione p. 32).

## **E. 6.2**

Si deve pertanto concludere che nessuna deduzione può essere effettuata dal minor valore per i difetti delle parti comuni evidenziati dall'ing. \_\_\_\_\_ B\_\_\_\_\_ nel doc. F, che come detto dal punto di vista "contabile" ammontava a fr. 212'213.- oltre IVA.

## **E. 7**

Il Pretore ha ritenuto che i difetti ulteriormente riscontrati dall'arch. \_\_\_\_\_ R\_\_\_\_\_ nel doc. K (e in particolare nei doc. J, K, L e M, tutti allestiti il 16 novembre 2012) non erano stati allegati e provati in modo sufficiente e nemmeno erano stati validamente notificati ai convenuti. Per il giudice di prime cure, nessuno dei citati documenti precisava in cosa sarebbero consistite le presunte problematiche aggiuntive tali da giustificare costi di risanamento supplementari asseritamente dell'ordine di fr. 1'522'954.- (doc. K), per cui gli stessi non potevano assurgere a valide notifiche di eventuali difetti supplementari riscontrati dopo l'allestimento della perizia cautelare del 14 maggio 2012. Del resto di tali problematiche aggiuntive l'attore nemmeno aveva fornito più ampio dettaglio negli allegati introduttivi, essendosi limitato in quella sede a un laconico " si cita ad esempio un calcolo termico assolutamente insufficiente, l'isolazione sommaria del tetto dell'attico (addirittura con giunti di dilatazione di lattoneria finti e mai realizzati) e chi più ne ha più ne metta " (cfr. petizione ad 19) e avendo rinviato per il resto alle 113 schede di intervento (doc. L) prodotte agli atti senza aver fornito ulteriori e precisi dettagli sui difetti lamentati e sugli interventi che avrebbero dovuto porvi rimedio, ritenuto che i chiarimenti al riguardo pervenuti solo al momento dell'inoltro delle conclusioni scritte apparivano tardivi.

### **E. 7.1.1**

In questa sede l'attore ha dapprima rimproverato al giudice di prime cure di aver erroneamente ritenuto che egli non avesse allegato sufficientemente in cosa sarebbero consistiti i difetti ulteriormente riscontrati dall'arch. \_\_\_\_\_ R\_\_\_\_\_ nel doc. K (e in particolare nei doc. J, K, L e M) e i relativi interventi di ripristino .

### **E. 7.1.2**

Visto il tenore della censura d'appello, appare opportuno ricordare alcuni principi sanciti dal diritto procedurale, ben riassunti dal Tribunale federale nella DTF 144 III 519 . Quando, come in concreto, è applicabile la massima dispositiva (art. 55 cpv. 1 CPC), incombe alle parti, e non al giudice, raccogliere i fatti del processo. Le parti devono allegare i fatti sui quali fondano le loro pretese (onere di allegazione), produrre i mezzi di prova che vi si riferiscono (onere di deduzione delle prove) e contestare i fatti allegati dalla controparte (onere di contestazione), il giudice dovendo, giusta l'art. 150 cpv. 1 CPC, unicamente assumere le prove su fatti controversi giuridicamente rilevanti (DTF consid. 5.1) . In virtù dell'art. 221 cpv. 1 lett. d CPC, rispettivamente dell'art. 222 cpv. 2 CPC, i fatti devono essere di principio allegati nella petizione, rispettivamente nella risposta per quelli che devono essere allegati dal convenuto. Possono anche essere allegati nella replica e nella duplice, se viene ordinato un secondo scambio di scritti o, se ciò non si verifica, essere dettati nel verbale durante un'udienza d'istruzione o all'inizio del dibattimento giusta l'art.

229 cpv. 2 CPC (DTF consid. 5.2.1) . I fatti pertinenti allegati devono essere sufficientemente motivati (onere di sostanziare le allegazioni) affinché, da un lato, la parte convenuta possa indicare chiaramente quali fatti della petizione riconosce o contesta e, dall'altro, il giudice, partendo dalle allegazioni di fatto contenute nella petizione e rispettivamente nella risposta, possa allestire un quadro esatto dei fatti riconosciuti o contestati dalle parti, per i quali dovrà procedere all'assunzione delle prove, prima di applicare il diritto materiale determinante. Le esigenze circa il contenuto e l'accuratezza delle allegazioni dipendono dal diritto materiale e dagli elementi costitutivi della norma applicabile e, dall'altro lato, dalla posizione assunta in merito dalla parte avversa: l'attore deve dapprima illustrare i fatti concreti alla base delle sue pretese in maniera sufficientemente precisa da permettere alla controparte di determinarsi in merito e contrapporvi sue eventuali controprove; se quest'ultima ha contestato dei fatti, l'attore è allora tenuto a esporre in maniera più dettagliata e completa il contenuto dell'allegazione di ogni fatto controverso in maniera tale da consentire al giudice di amministrare le prove necessarie per chiarirli e decidere poi nel merito (DTF consid. 5.2.1.1) . Più elementi di fatto concreti distinti, come differenti poste di danno, devono essere presentati sotto più numeri, ciò essendo necessario per permettere al convenuto di determinarsi chiaramente. Per quanto riguarda l'allegazione di una fattura (o di un conteggio), può capitare che l'attore alleghi nella sua petizione (o nella replica) l'ammontare totale della stessa e rinvi per il dettaglio a un documento da lui prodotto. In un caso del genere occorre esaminare se la controparte e il tribunale ottengono così le informazioni che sono loro necessarie, al punto che l'esigenza di riprendere il dettaglio della fattura nel memoriale non avrebbe senso, oppure se il rinvio è insufficiente in quanto le informazioni figuranti nel documento prodotto non sono chiare e complete o in quanto queste informazioni devono ancora esservi ricercate. Non è infatti sufficiente che il documento prodotto contenga, in una forma o in un'altra, le suddette informazioni. Il loro accesso deve essere agevole e non deve sussistere alcun margine d'interpretazione. Il rinvio figurante nel memoriale deve designare specificamente il documento a cui si fa riferimento e permettere di comprendere chiaramente quale sua parte è considerata come allegata. L'accesso agevole è assicurato solo nel caso in cui il documento in questione è esplicito (“ selbsterklärend” ) e contiene le informazioni necessarie. Se ciò non è il caso, il rinvio può essere considerato sufficiente solo se il documento prodotto è concretizzato e commentato nel memoriale in modo tale che le informazioni divengano comprensibili senza difficoltà, senza essere interpretate o ricercate ( DTF consid. 5.2.1.2). Qualora l'attore alleghi, nei suoi memoriali, un ammontare a lui dovuto producendo una fattura (o un conteggio) dettagliati, che contenga le informazioni necessarie in modo esplicito, si può esigere dal convenuto che abbia a concretizzare la sua contestazione (onere di sostanziare la contestazione) , indicando con precisione le posizioni della stessa (o dello stesso) che contesta. In caso contrario, la fattura (o il conteggio) si considera ammessa (ammesso) e non deve essere provata (provato) ( DTF consid. 5.2.2.3). Una contestazione generica o globale è quindi insufficiente ( DTF consid. 5.2.2.1).

### **E. 7.1.3**

Nel caso di specie è incontestabile che l'attore ha ossequiato il suo onere di allegazione e di specificazione per quanto riguardava i difetti ulteriormente riscontrati dall'arch.

\_\_\_\_\_ R\_\_\_\_\_ nei doc. J, K, L e M e i relativi interventi di ripristino . Nella petizione egli aveva in effetti premesso che “la perizia B\_\_\_\_\_ non si esprimeva sui costi necessari per eliminare i difetti riscontrati alle parti comuni ” per cui “ nell'autunno del

2012 i condomini hanno quindi conferito mandato alla \_\_\_\_\_, arch. \_\_\_\_\_ R\_\_\_\_\_, di allestire un progetto di risanamento con relativo preventivo dei costi ” (ad 18). Egli aveva poi evidenziato che “ nell'elaborare il preventivo, l'arch. R\_\_\_\_\_ ha visitato più volte lo stabile, effettuando vari sondaggi, e scoprendo così vari altri difetti non rilevati dal perito B\_\_\_\_\_. Si cita ad esempio un calcolo termico assolutamente insufficiente, l'isolazione sommaria del tetto dell'attico (addirittura con giunti di dilatazione di lattoneria finti e mai realizzati) e chi più ne ha più ne metta ” (ad 19). Ha quindi allegato che “ l'arch. R\_\_\_\_\_ ha consegnato il progetto con relativo preventivo il 16 novembre 2012 ”, che “ il progetto fa passare piano per piano dello stabile, indicando sui rilievi effettuati ogni gruppo di intervento di eliminazione difetti ” e che “ i difetti oggetto della perizia B\_\_\_\_\_ sono marcati in rosso, quelli relativi a problematiche emerse solo successivamente sono esposti in verde ” (ad 20), offrendo in particolare quali prove la “ relazione arch. R\_\_\_\_\_ 16.11.12 ” (doc. J) e la “ ricapitolazione arch. R\_\_\_\_\_ 16.11.12 ” (doc. K, che espone in rosso, per 28 singole posizioni, i costi di risanamento dei difetti evidenziati nella perizia B\_\_\_\_\_ e in verde, per 29 singole posizioni, i costi di risanamento degli ulteriori difetti evidenziati dall'arch. \_\_\_\_\_ R\_\_\_\_\_). Ha aggiunto che “ l'arch. R\_\_\_\_\_ ha stimato che per eliminare i difetti rilevati alle parti comuni dell'immobile sarà necessario (+/- 15% e con prezzi al novembre 2012 ...) un esborso complessivo di fr. 2'407'769.- IVA inclusa ”, ritenuto che “ i costi per eliminare i difetti oggetto della perizia B\_\_\_\_\_ sono stati quantificati in fr. 706'462.- più IVA ” e che, implicitamente, quelli per eliminare gli ulteriori difetti ammontavano a fr. 1'522'954.- più IVA (ad 21), offrendo nuovamente quali prove la “ relazione arch. R\_\_\_\_\_ 16.11.12 ” (doc. J) e la “ ricapitolazione arch. R\_\_\_\_\_ 16.11.12 ” (doc. K). Ha aggiunto che “ per ogni singolo intervento, l'arch. R\_\_\_\_\_ ha redatto un foglio di attività con il calcolo specifico per l'eliminazione del difetto a regola d'arte ” (ad 22), offrendo quali prove le “ schede tecniche d'intervento ” (doc. L, che illustra nel dettaglio, una per una, tutte le singole posizioni esposte nel doc. K, indicando per ogni difetto il risanamento prospettato e il relativo costo) e le “ planimetrie stabile con riferimento a schede tecniche ” (doc. M). Ed ha concluso che “ essendo il qui attore comproprietario in ragione di 385/1000, la parte di costi che dovrebbe sopportare (calcolata in base al progetto di risanamento R\_\_\_\_\_, dedotti i costi relativi alla scheda tecnica di intervento n. V.01 della perizia R\_\_\_\_\_, doc. L, per un ammontare di fr. 11'726.- IVA inclusa, dunque complessivi fr. 2'396'043.- IVA inclusa) è di fr. 922'476.55 ” (ad 45). Non avendo i convenuti nella risposta di causa lamentato, a fronte delle allegazioni dell'attore e dei documenti da lui prodotti a quel momento ( che, specialmente i doc. K e L, sono espliciti “ selbsterklärend ” e contengono le informazioni necessarie), una carenza di allegazione e in particolare non avendo contestato di non essere stati in grado di comprendere in cosa sarebbero consistiti i difetti ulteriormente riscontrati dall'arch. \_\_\_\_\_ R\_\_\_\_\_ e i relativi interventi di ripristino (cfr. anzi risposta ad 18 “ agli atti ”, ad 19-22 “ contestato - sono integralmente contestati i difetti e i costi di sistemazione indicati dall'arch. R\_\_\_\_\_ ”, mentre ad 45 nulla è stato detto sul tema qui in discussione), nella replica l'attore non ha, a giusta ragione, ritenuto di approfondire la questione (cfr. replica ad 101-102, a cui la controparte ha obiettato in duplice ad 101-108 con un laconico e generico “ contestato, confermata integralmente la risposta - si rimanda integralmente alle osservazioni di risposta e quelle che precedono ”). È invece per la prima volta solo in sede conclusionale, e con ciò in modo proceduralmente irritato (art. 229 e contrario CPC), che i convenuti hanno sostenuto di non aver compreso in cosa sarebbero consistiti quei difetti. Si

aggiunga, per completezza di motivazione, che in occasione dell'udienza di prime arringhe 25 marzo 2014 i convenuti nemmeno si erano opposti all'assunzione della perizia giudiziaria offerta dall'attore, volta tra le altre cose proprio ad accertare “ l'esistenza dei difetti (nella misura in cui questi non sono già compresi nella perizia B \_\_\_\_\_ doc. F) e l'adeguatezza di tutti gli interventi di risanamento indicati nella perizia R \_\_\_\_\_ (doc. J-N) rispettivamente la congruità degli importi previsti per tali interventi dall'arch. R \_\_\_\_\_ ”, lasciando con ciò nuovamente intendere di aver compreso di quali aspetti si stava discutendo.

### **E. 7.2**

L'attore può essere seguito anche laddove ha sostenuto che i difetti in questione erano stati notificati tempestivamente. Confrontato con l'eccezione con cui i convenuti avevano contestato la tempestività della notifica, egli, negli allegati preliminari, aveva in effetti rammentato di aver effettuato una tale notifica già con la lettera 19 novembre 2012 di cui al doc. P (cfr. petizione ad 27 e soprattutto replica ad 53). In quella missiva, il legale dei comproprietari del Condominio \_\_\_\_\_, tra cui dunque l'attore, aveva comunicato al legale dei convenuti che “ questa mattina l'arch. R \_\_\_\_\_ mi ha consegnato un voluminoso incarto con il progetto di massima di risanamento dei difetti alle parti comuni del Condominio \_\_\_\_\_. Ai difetti riscontrati nella perizia B \_\_\_\_\_ se ne sono aggiunti molti altri, riscontrati dagli specialisti che negli scorsi mesi si sono occupati del progetto di risanamento. Il preventivo totale, IVA inclusa, e +/- 15%, ammonta a fr. 2'407'769.-. Ti allego (i) copia della ricapitolazione dell'arch. R \_\_\_\_\_, insieme (ii) a un CD-Rom contenente tutti i piani, e tutte le schede di progetto, posizione per posizione, che permettono di capire come si compone la somma sopra indicata ”, sottolineando poi che “ tutto quanto si rileva dalla documentazione allegata, rispettivamente dal contenuto del CD-Rom allegato alla presente, vale quale notifica di difetti ai sensi di legge, da parte di tutti i comproprietari del Condominio \_\_\_\_\_ ”. Ritenuto che lo scritto in questione, regolarmente ricevuto dal destinatario (cfr. doc. Q, che a quel momento aveva dichiarato che “ i miei clienti si astengono dall'esprimere qualsiasi commento sul “progetto di riedificazione” del sedime presentato dalla \_\_\_\_\_ per la modica spesa di fr. 2'467'769.- ”), era stato inviato ai convenuti il giorno in cui il legale dell'attore aveva ricevuto dall'arch. \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_ la perizia, allestita per altro solo 7 giorni prima, è incontestabile, anche perché i convenuti, oltre a non aver qui preteso che i difetti ulteriormente riscontrati nei doc. J, K, L e M non sarebbero stati occulti, nemmeno hanno provato se e in quale modo gli stessi fossero stati conosciuti dall'attore già in precedenza, che tutti quei difetti siano stati notificati tempestivamente. È per la prima volta solo in sede conclusionale, e con ciò in modo proceduralmente irritato (art. 229 e contrario CPC), che i convenuti hanno invece sostenuto che lo scritto di cui al doc. P sarebbe stato incompleto e farebbe riferimento a documenti non prodotti in causa e comunque non corrispondenti ai doc. K, L e M, per cui non sarebbe una valida notifica dei difetti.

### **E. 7.3**

Dal punto di vista “contabile” - riservato beninteso quanto si dirà al consid. 9 - il minor valore per i difetti delle parti comuni ulteriormente riscontrati dall'arch. \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_ nel doc. K ammonta a fr. 263'337.- oltre IVA (corrispondenti, per l'attore, tenendo conto del tasso IVA dell'8%, a fr. 284'403.95). La questione del tasso IVA applicabile verrà risolta al consid. 10.

## **E. 8**

Il Pretore ha ritenuto che il difetto al vano lift - persone , riscontrato a fine marzo 2019 e comprovato dal rapporto peritale di cui al doc. HHHH, che aveva poi indotto l'attore a inoltrare il 6 maggio 2019 un'istanza di assunzione di nuovi mezzi di prova e di complemento peritale, non fosse stato notificato tempestivamente. Il giudice di prime cure ha dapprima rilevato che la presenza di infiltrazioni d'acqua nell'ascensore condominiale era già stata notificata il 4 giugno 2012 (doc. FFF) e il 6 giugno 2012 (doc. FFF1), che altri problemi di funzionamento dell'ascensore erano stati segnalati il 21 aprile 2013 (doc. GGG2) e che la presenza di infiltrazioni a fianco dell'ascensore esterno rispettivamente verso la colonna del lift comune era stata segnalata il 29 luglio 2014 (doc. YYY e ZZZ), rispettivamente il 23 febbraio 2015 (doc. AAAA), aggiungendo che tali problematiche non erano però state allegate né al momento dello scambio degli allegati preliminari né avevano fatto oggetto di più precise domande al momento dell'inoltro dei quesiti peritali, per cui l'attore era malvenuto a non aver in precedenza ritenuto di esporre, anche solo in modo sommario, le sue pretese per i problemi all'ascensore ed aver atteso che si manifestassero nuove infiltrazioni per correggere le sue carenze pregresse. In ogni caso, quand'anche tali infiltrazioni fossero da considerarsi nuove rispetto a quelle notificate in precedenza, avendo l'attore atteso più di un mese prima di segnalare la presenza di questi “nuovi” difetti (da fine marzo 2019 al 6 maggio 2019), pur sapendo che i rilievi eseguiti nel doc. HHHH avrebbero potuto essere richiesti nella sede pretorile senza necessità di ricorrere ad un rapporto tecnico esterno, la notifica del difetto doveva essere considerata tardiva.

### **E. 8.1**

In questa sede l'attore ha ribadito che il difetto al vano lift - persone era stato notificato tempestivamente. A ragione. A questo stadio della lite - come detto - è pacifico che le infiltrazioni di acqua, che avevano poi portato l'ing. \_\_\_\_\_ B\_\_\_\_\_ ad accertare i difetti da lui riscontrati nel doc. F (cfr. in particolare doc. QQ, PP, RR, BBB, CCC e DDD), erano state segnalate tempestivamente (cfr. supra consid. 5). La presenza di infiltrazioni d'acqua nell'ascensore condominiale, che nella perizia cautelare del 14 maggio 2012 non era più stata ritenuta attuale (cfr. doc. F p. 17, secondo cui “ il vano ascensore è stato ispezionato durante un periodo di pioggia, si presenta asciutto e non mostra infiltrazioni di acqua. Si notano tracce di salnitro sulla parete lasciate da una precedente infiltrazione di acqua tra betoncino e platea ”), si è tuttavia ripresentata il 4 giugno 2012 (doc. FFF, “ stamane ”) ed è stata notificata ai convenuti quello stesso giorno (doc. FFF) e ancora il 6 giugno 2012 (doc. FFF1), come evidenziato dall'attore con la petizione (ad 31) e con la replica (ad 53, con riferimento proprio ai doc. FFF e FFF1), poco importando invece se altre problematiche relative all'ascensore (ossia dei problemi di funzionamento) o la presenza di altre infiltrazioni in vicinanza dello stesso (a fianco dell'ascensore esterno rispettivamente verso la colonna del lift comune) possano essere state segnalate in seguito. Preso atto che l'arch. \_\_\_\_\_ R\_\_\_\_\_ nel suo referto del 16 novembre 2012 di cui al doc. K non aveva a sua volta più riscontrato quel difetto e confortato dall'allegazione dei convenuti secondo cui nel frattempo il difetto sarebbe stato effettivamente risolto (cfr. risposta ad 31), l'attore non ha, giustamente, ritenuto di sottoporre la questione all'esame del perito giudiziario. Atteso poi che, contrariamente a quanto ritenuto dal giudice di prime cure, nulla agli atti aveva permesso di confermare che le infiltrazioni al vano lift - persone riscontrate dall'attore a fine marzo 2019 e oggetto dell'istanza di assunzione di nuovi mezzi di prova e di complemento peritale del 6 maggio 2019, per altro accolta dal primo giudice

con decisione processuale ordinataria 27 novembre 2019 , fossero da ricondurre a un nuovo e diverso difetto rispetto a quello già notificato prima dell'allestimento della perizia di cui al doc. F, rispettivamente a quello notificato il 4 e il 6 giugno 2012 (tant'è che nemmeno risulta che negli anni siano stati effettuati ulteriori lavori nel lift - persone che avrebbero potuto causare un tale intervento), è così escluso che la notifica del difetto possa essere considerata tardiva per quel motivo, ciò che del resto i convenuti nemmeno avevano a suo tempo sostenuto (cfr. osservazioni 21 giugno 2019). A tale proposito si rammenta che l'infiltrazione di acqua non è essa stessa un difetto dell'opera, ma solo un sintomo o, se si preferisce, la conseguenza dell'esistenza di un difetto già esistente (cfr. II CCA 18 marzo 1994 inc. n. 173/1993).

## **E. 8.2**

Il minor valore riconducibile al difetto al vano lift - persone, risultante dal doc. HHHH, può essere quantificato in fr. 51'846.85 oltre IVA. A fronte di un importo preventivato in quel documento di fr. 53'000.- oltre IVA, il perito giudiziario, fondandosi su 8 documenti da lui "recuperati" da terze persone, aveva in effetti ritenuto congruo e corretto un importo, leggermente inferiore, di fr. 55'839.10 IVA al 7.7% inclusa (cfr. delucidazione peritale 2 p. 5 seg.), ossia di fr. 51'846.85 oltre IVA. Il fatto che con decisione processuale ordinataria 23 ottobre 2020 il Pretore possa in seguito aver ordinato di estromettere dal rapporto peritale quegli 8 documenti e di stralciare da quel referto ogni riferimento agli stessi nulla toglie all'accertamento peritale sul tema, che in definitiva può essere confermato.

## **E. 9**

Dal canto loro, i convenuti, in questa sede, hanno rimproverato al Pretore di non essersi pronunciato, se non in due soli casi, sulle innumerevoli contestazioni alle risultanze peritali da loro esposte mediante tabelle nel loro allegato conclusionale (da p. 7 a p. 13). " Per comodità ", essi hanno pertanto ripreso nel memoriale di risposta e appello incidentale " tutte le contestazioni suddette, che vengono confermate in questa sede e devono portare ad una diminuzione dell'importo " che era stato e che, a seguito dell'eventuale accoglimento dell'appello, sarebbe eventualmente stato " riconosciuto all'appellante quale minor valore ", ritenuto che " sempre per comodità, al presente viene allegata una tabella riepilogativa delle conclusioni peritali e del Pretore nonché le osservazioni tecniche dei convenuti (doc. B [recte: doc. B d'appello]) " (p. 9 seg.), documento quest'ultimo che non è comunque atto a integrare il memoriale dei convenuti. Contrariamente a quanto preteso dall'attore, a fronte di un giudizio pretorile che in larghissima misura non aveva esaminato le molteplici contestazioni sollevate dai convenuti nel loro allegato conclusionale, un tale modo di procedere, che costituisce a ben vedere un rinvio concreto e puntuale a quel memoriale, adempie senz'altro alle esigenze di motivazione di cui all'art. 311 cpv. 1 CPC (cfr. TF 5A\_751/2014 del 28 maggio 2015 consid. 2.6; II CCA 4 febbraio 2021 inc. n. 12.2020.77).

## **E. 9.1**

In un primo capitolo denominato " A. voci che già da una lettura dei referti peritali non attestano alcun minor valore ", i convenuti hanno spiegato che " nella tabella esposta alle p. 7-9 delle conclusioni di causa, il cui contenuto si dà qui per integralmente riprodotto, il minor valore riferito a tutte le voci non evidenziate in grigio è indicato in fr. 0.00: ciò poiché, a prescindere dai valori indicati dal perito negli allegati alla perizia del 26 maggio 2017 o nel complemento del 1° febbraio 2019, seguendo le sue stesse affermazioni o confrontando le stesse con la documentazione fotografica in perizia risulta che le voci non

corrispondono ai difetti, o che il perito non ha accertato personalmente la loro presenza, o che i difetti sono stati nel frattempo sistemati ” (cfr. risposta e appello incidentale p. 10).

### **E. 9.1.1**

Prima di passare in rassegna le singole contestazioni alle risultanze peritali esposte nel loro allegato conclusionale, è sin d'ora opportuno evadere, trattandosi di un aspetto che riguarda molteplici voci, la censura dei convenuti, secondo cui “ per ogni difetto il cui corrispondente intervento di riparazione è stato ... nel frattempo ... eseguito secondo le indicazioni dello stesso perito (nel referto principale o nel complemento), nessun minor valore può essere riconosciuto all'appellante ... (non avendo l'appellante dimostrato, ciò che era suo onere fare, di aver rimediato a proprie spese al difetto iniziale) ” (cfr. risposta e appello incidentale p. 10), censura a fronte della quale l'attore aveva obiettato che “ l'eliminazione del difetto dopo la consegna dell'opera, quando invece il committente, come nel caso in esame, aveva chiesto il minor valore, non ” aveva “ alcuna influenza sulla determinazione del minor valore dell'opera che l'appaltatore è chiamato a risarcire ... quindi le eliminazioni dei difetti eseguite in seguito sono irrilevanti per il calcolo del minor valore ” (cfr. risposta all'appello incidentale p. 3 seg.). Nel caso di specie, l'attore ha in sé ragione laddove ha sostenuto che, avendo egli optato per il minor valore dell'opera, la successiva eliminazione dei difetti da parte dei convenuti, da lui non voluta, non sarebbe di principio idonea a migliorare la loro posizione processuale. Nel caso concreto va tuttavia rilevato che l'eliminazione dei difetti, che come si è visto erano riferiti alle parti comuni, era stata richiesta o comunque accettata dagli altri condomini, che rappresentavano pur sempre la maggioranza delle quote di proprietà del Condomino \_\_\_\_\_, per cui i convenuti si trovavano a ben vedere confrontati con due richieste opposte, quella della maggioranza di provvedere alla riparazione e quella della minoranza di farsi attribuire il minor valore. In tali circostanze l'avvenuta riparazione, che comunque ha portato giovamento anche all'attore, non può essere foriera di inconvenienti per i convenuti, per cui l'attuale divergenza tra le parti dev'essere risolta nel senso che l'avvenuta eliminazione dei difetti, pur escludendo l'attribuzione del corrispondente minor valore all'attore, che in effetti non è più esistente, verrà poi considerata - trattandosi in definitiva di una circostanza che in tale misura ha reso priva d'interesse la lite, sorta nelle more della causa e imputabile ai convenuti, che devono con ciò essere considerati soccombenti - nel giudizio sulla rifusione delle spese della perizia di cui al doc. K (cfr. consid. 11) e nel giudizio sulle spese giudiziarie (cfr. consid. 17).

### **E. 9.1.2**

Come si è detto ai consid. 5 e 6, il minor valore “contabile” per i difetti delle parti comuni evidenziati dall'ing. \_\_\_\_\_ B \_\_\_\_\_ nel doc. F (ossia per le problematiche poi evidenziate negli allegati 1, 4 e 5 della perizia giudiziaria) ammonta a fr. 212'213.- oltre IVA. Per i convenuti, nell'ambito della posizione denominata “ A. voci che già da una lettura dei referti peritali non attestano alcun minor valore ”, tale importo dovrebbe in realtà essere ridotto di fr. 166'218.- oltre IVA (il minor valore, di complessivi fr. 45'995.- oltre IVA, relativo alle posizioni degli allegati 1/29 [di fr. 10'000.-], 1/33 [di fr. 300.-], 1/37 [di fr. 9'995.-], 1/47 [di fr. 18'900.-] e 1/51 [di fr. 6'800.-] non essendo contestato, almeno in questo punto, ma semmai al consid. 9.2). Con riferimento alle singole contestazioni dei convenuti si osserva quanto segue: 1) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 1/1 della perizia giudiziaria il Pretore ha attribuito un minor valore di fr. 1'000.-, al quale ha poi aggiunto, alla luce delle risultanze della delucidazione peritale 1 (p. 4), un ulteriore importo

di fr. 600.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor valore rilevando che dalla delucidazione peritale 1 risultava “ 1 .2): nel caso non sia stata fatta ... ” e “ 1.a): intervento eseguito ”. Il rilievo è parzialmente fondato: mentre la critica all'importo di fr. 1'000.- contenuta al punto 1.a) della delucidazione peritale 1 può essere ammessa come al consid. 9.1.1, quella all'importo di fr. 600.- contenuta al punto 1.2) della delucidazione peritale 1 non può esserlo, non solo siccome la stessa non è stata motivata in modo sufficientemente chiaro, ma anche per il fatto che i convenuti non si sono confrontati con la motivazione pretorile. 2) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 1/3 della perizia giudiziaria il Pretore ha attribuito un minor valore di fr. 3'536.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor valore rilevando che dalla delucidazione peritale 1 risultava “ 1.b): intervento eseguito ”. Il rilievo è parzialmente fondato, nel senso che la critica va ammessa come al consid. 9.1.1. 3) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 1/5 della perizia giudiziaria il Pretore ha attribuito un minor valore di fr. 5'800.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor valore rilevando che dalla delucidazione peritale 1 risultava “ 1.c): intervento da non eseguire ”. Il rilievo è fondato: al punto 1.c) della delucidazione peritale 1 il perito aveva in effetti chiarito che gli elementi di cemento armato a vista “ non vadano carteggiati se non in corrispondenza delle parti interessate da interventi di risanamento (p. es. \_\_\_\_\_), o laddove vi sono ancora tracce di passate infiltrazioni (angolo del soffitto) ”, sennonché nulla è dato di sapere in merito all'estensione di queste superfici. 4) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 1/7 della perizia giudiziaria il Pretore ha attribuito un minor valore di fr. 5'700.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor valore rilevando che dalla perizia risultava “ intervento eseguito ”. Il rilievo è parzialmente fondato, nel senso che la critica va ammessa come al consid. 9.1.1. 5) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 1/9 della perizia giudiziaria il Pretore ha attribuito un minor valore di fr. 4'900.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor valore rilevando che dalla perizia risultava “ intervento eseguito ” e dalla delucidazione peritale 1 “ 1.d) ”. Il rilievo è parzialmente fondato, nel senso che la critica va ammessa come al consid. 9.1.1. 6) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 1/11 della perizia giudiziaria il Pretore ha attribuito un minor valore di fr. 2'658.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor valore rilevando che dalla perizia risultava “ intervento eseguito ”. Il rilievo è parzialmente fondato, nel senso che la critica va ammessa come al consid. 9.1.1. 7) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 1/13 della perizia giudiziaria il Pretore ha attribuito un minor valore di fr. 2'500.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor valore rilevando che dalla perizia risultava “ intervento eseguito ”. Il rilievo è parzialmente fondato, nel senso che la critica va ammessa come al consid. 9.1.1. 8) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 1/15 della perizia giudiziaria il Pretore ha attribuito un minor valore di fr. 8'300.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor valore rilevando che dalla perizia risultava “ intervento eseguito ”. Il rilievo è parzialmente fondato, nel senso che la critica va ammessa come al consid. 9.1.1. 9) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 1/17 della perizia giudiziaria il Pretore ha attribuito un minor valore di fr. 5'500.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor valore rilevando che dalla delucidazione peritale 1 risultava “ 1.e): per capire come intervenire ”. Il rilievo è infondato: a parte che la critica non è stata motivata in modo sufficientemente chiaro (nulla mutando al proposito il fatto che i convenuti possano aver qui aggiunto, oltretutto per la prima volta e con ciò in modo irritato [art. 317 cpv. 1 CPC], che “ il perito suggerisce interventi volti ad accertamenti quindi

da lui non esperiti ”, cfr. risposta e appello incidentale p. 10), si osserva in effetti che al punto 1.e) della delucidazione peritale 1 il perito aveva spiegato che “ un’ispezione con microtelecamera si giustifica ... ”. 10) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 1/19 della perizia giudiziaria il Pretore ha attribuito un minor valore di fr. 6'200.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor valore rilevando che dalla delucidazione peritale 1 risultava che “ 1.f): non vi sono più stati problemi ”. Il rilievo dev'essere disatteso, la critica non essendo stata motivata in modo sufficientemente chiaro. In ogni caso al punto 1.f) della delucidazione peritale 1 il perito aveva ritenuto che comunque “ senza nulla togliere all'intervento della ditta specializzata ... un trattamento della scala esterna possa aumentare ulteriormente le garanzie di sicurezza di tenuta verso l'acqua piovana, ed allo stesso tempo dare alla scala un aspetto estetico che oggi soprattutto a causa delle macchie di salnitro non è garantito ”. 11) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 1/21 della perizia giudiziaria il Pretore ha attribuito un minor valore di fr. 2'140.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor valore rilevando che dalla delucidazione peritale 1 risultava che “ 1.g): non abbiamo potuto confrontare la situazione ”. Il rilievo dev'essere disatteso, la critica non essendo stata motivata in modo sufficientemente chiaro (nulla mutando al proposito il fatto che i convenuti possano aver qui aggiunto, oltretutto per la prima volta e con ciò in modo irritato [art. 317 cpv. 1 CPC], che “ il perito ... conferma di non aver potuto accertare quanto richiesto ”, cfr. risposta e appello incidentale p. 10). In ogni caso al punto 1.g) della delucidazione peritale 1 il perito non aveva smentito quanto dichiarato in precedenza nella perizia. 12) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 1/23 della perizia giudiziaria il Pretore ha attribuito un minor valore di fr. 1'300.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor valore rilevando che dalla delucidazione peritale 1 risultava “ 1.h): problema risolto definitivamente ”. Il rilievo è parzialmente fondato, nel senso che la critica va ammessa come al consid. 9.1.1. 13) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 1/25 della perizia giudiziaria il Pretore ha attribuito un minor valore di fr. 19'100.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor valore rilevando che dalla delucidazione peritale 1 risultava “ 1.h): superfici prive di difetti ”. Il rilievo dev'essere respinto, la critica inerente alle superfici essendo in realtà riferita a una nuova e diversa opera, poi realizzata in sostituzione di quella prevista, incompleta. 14) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 1/27 della perizia giudiziaria il Pretore ha attribuito un minor valore di fr. 20'700.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor valore rilevando che dalla delucidazione peritale 1 risultava che “ 1.j): “posa canaletta non eseguita”, ma la canaletta risulta dalla fotografia ed è indicata dalla freccia! ”. Il rilievo dev'essere respinto: al punto 1.j) della delucidazione peritale 1 il perito aveva in effetti spiegato che la posa della canaletta davanti al serramento non era ancora stata eseguita, e quel suo accertamento non è poi stato contraddetto dalla fotografia da lui riprodotta a quel momento, che si limitava a indicare dove la stessa avrebbe dovuto essere posizionata. 15) Per le problematiche evidenziate negli allegati 1/31 e 1/35 della perizia giudiziaria il Pretore non ha attribuito alcun minor valore. 16) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 1/39 della perizia giudiziaria il Pretore ha attribuito un minor valore di fr. 2'900.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor valore rilevando che dalla delucidazione peritale 1 risultava “ 1.m): intervento eseguito ”. Il rilievo è parzialmente fondato, nel senso che la critica va ammessa come al consid. 9.1.1. 17) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 1/41 della perizia giudiziaria il Pretore ha attribuito un minor valore di fr. 16'400.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor

valore rilevando che dalla delucidazione peritale 1 risultava “ 1.8) ” e “ 1.n): “corretta manutenzione basterebbe ”. Il rilievo è fondato: al punto 1.n) della delucidazione peritale 1 il perito ha in effetti ammesso che “ una corretta manutenzione basterebbe a risolvere il problema ”, poco importando invece se egli possa poi aver aggiunto, non potendosi escludere “ che in caso di temporali molto forti un po' di acqua abbia difficoltà a defluire nel canale rettangolare esterno e si riversi verso la terrazza sottostante ”, che “ un aumento dell'altezza frontale del canale, che si trova sulla terrazza del proprietario sottostante, sia consigliabile ”. 18) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 1/43 della perizia giudiziaria (e riferite ai difetti delle parti comuni dell'attico, di cui si è detto al consid. 6) il Pretore ha attribuito un minor valore di fr. 2'184.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor valore rilevando che dalla delucidazione peritale 1 risultava che “ 1.o): “non è un difetto ”. Il rilievo dev'essere respinto: al punto 1.o) della delucidazione peritale 1 il perito ha in effetti evidenziato che “ più che un difetto, la carteggiatura è necessaria quale trattamento preliminare in previsione del tinteggio finale ”. A prescindere dalla sua natura giuridica, si trattava sempre e comunque di una prestazione che i convenuti erano tenuti ad effettuare. 19) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 1/45 della perizia giudiziaria (e riferite ai difetti delle parti comuni dell'attico, di cui si è detto al consid. 6) il Pretore ha attribuito un minor valore di fr. 10'100.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor valore rilevando che dalla delucidazione peritale 1 risultava “ 1.9): v. 1.8): non è un difetto ”. Il rilievo dev'essere respinto: al punto 1.8) della delucidazione peritale 1 il perito si è in effetti limitato a considerare eccessiva la richiesta originaria dell'attore di rimuovere gli elementi di cemento con susseguente rifacimento di tutta la lattoneria, confermando invece di ritenere sufficiente la soluzione parziale, da lui proposta e ricalcolata con la perizia giudiziaria, consistente nell'adattamento della scossalina. 20) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 1/49 della perizia giudiziaria (e riferite ai difetti delle parti comuni dell'attico, di cui si è detto al consid. 6) il Pretore ha attribuito un minor valore di fr. 13'600.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor valore rilevando che dalla delucidazione peritale 1 risultava “ 1.q): v. 1.n): corretta manutenzione basterebbe ”. Il rilievo è fondato: come già detto, al punto 1.n) della delucidazione peritale 1 il perito ha in effetti ammesso che “ una corretta manutenzione basterebbe a risolvere il problema ”, poco importando invece se egli possa poi aver aggiunto, non potendosi escludere “ che in caso di temporali molto forti un po' di acqua abbia difficoltà a defluire nel canale rettangolare esterno e si riversi verso la terrazza sottostante ”, che “ un aumento dell'altezza frontale del canale, che si trova sulla terrazza del proprietario sottostante, sia consigliabile ”. 21) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 1/53 della perizia giudiziaria (e riferite ai difetti delle parti comuni dell'attico, di cui si è detto al consid. 6) il Pretore ha attribuito un minor valore di fr. 8'800.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor valore rilevando che dalla delucidazione peritale 1 risultava “ 1.s): intervento non più necessario ”. Il rilievo è fondato: al punto 1.s) della delucidazione peritale 1 il perito aveva in effetti spiegato di aver inizialmente pensato, nella perizia, che l'inconveniente riscontrato fosse costitutivo di un difetto, senonché, nella delucidazione peritale 1, a seguito degli accertamenti svolti in seguito, era giunto alla conclusione che in realtà l'intervento di risanamento non era più necessario. 22) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 1/55 della perizia giudiziaria (e riferite ai difetti delle parti comuni dell'attico, di cui si è detto al consid. 6) il Pretore ha attribuito un minor valore di fr. 2'000.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor valore rilevando che dalla perizia risultava “ lavoro eseguito ”. Il rilievo

dev'essere respinto: nella perizia giudiziaria il perito ha in effetti evidenziato che il lavoro in questione era stato commissionato e pagato dall'attore. 23) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 4/1 della perizia giudiziaria il Pretore ha attribuito un minor valore di fr. 5'900.-. In sede conclusionale i convenuti nulla avevano obiettato a proposito di questa posizione. Essi sono pertanto malvenuti a contestare, per la prima volta solo in questa sede (art. 317 cpv. 1 CPC), l'esistenza di un minor valore rilevando che dalla perizia giudiziaria risultava " lavoro eseguito ". 24) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 5/1 della perizia giudiziaria il Pretore ha attribuito un minor valore di fr. 14'400.-. Né in sede conclusionale né in questa sede i convenuti hanno avuto da ridire in merito a questa posizione, che risulta pertanto assodata.

### **E. 9.1.3**

Come si è detto al consid. 7, il minor valore "contabile" per i difetti delle parti comuni ulteriormente riscontrati dall'arch. \_\_\_\_\_ R\_\_\_\_\_ nel doc. K (ossia per le problematiche poi evidenziate nell'allegato 2 della perizia giudiziaria) ammonta a fr. 263'337.- oltre IVA. Per i convenuti, nell'ambito della posizione denominata " A. voci che già da una lettura dei referti peritali non attestano alcun minor valore ", tale importo dovrebbe in realtà essere ridotto di fr. 133'587.- oltre IVA (il minor valore, di complessivi fr. 129'750.- oltre IVA, relativo alle posizioni degli allegati 2/9 [di fr. 18'400.-], 2/17 [di fr. 20'700.-], 2/21 [di fr. 20'700.-], 2/27 [di fr. 4'100.-], 2/31 [di fr. 4'400.-], 2/33 [di fr. 14'900.-], 2/45 [di fr. 18'650.-] e 2/49 [di fr. 27'900.-] non essendo contestato, almeno in questo punto, ma semmai al consid. 9.2). Con riferimento alle singole contestazioni dei convenuti si osserva quanto segue: 1) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 2/1 della perizia giudiziaria il perito non ha esposto alcun importo. 2) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 2/3 della perizia giudiziaria il perito ha esposto un importo di fr. 2'900.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor valore rilevando che dalla perizia giudiziaria e dalla delucidazione peritale 1 risultava " manutenzione! " rispettivamente " 2/3 + 2/4: può essere oggetto di restyling ". Il rilievo è infondato: nella perizia giudiziaria il perito ha in effetti dichiarato di ritenere " necessaria ... la manutenzione del cancello ". 3) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 2/5 della perizia giudiziaria il perito ha esposto un importo di fr. 27'300.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor valore rilevando che dalla perizia giudiziaria risultava " problema risolto ". Il rilievo dev'essere disatteso: a parte che la critica non è stata motivata in modo sufficientemente chiaro, si osserva in effetti che il perito aveva provveduto a ridurre l'intervento di risanamento proposto nel doc. K e il relativo costo, rilevando che era " possibile intervenire con la posa di uno strato impermeabilizzante senza dover rimuovere il betoncino ma procedendo con un intervento di essiccamento iniziale ", aggiungendo che solo per il resto il problema era risolto. 4) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 2/7 della perizia giudiziaria il perito ha esposto un importo di fr. 4'750.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor valore rilevando che dalla perizia risultava " intervento eseguito ". Il rilievo è parzialmente fondato, nel senso che la critica va ammessa come al consid. 9.1.1. 5) Per le problematiche evidenziate negli allegati 2/11 e 2/13 della perizia giudiziaria il perito non ha esposto alcun importo. 6) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 2/15 della perizia giudiziaria il perito ha esposto un importo di fr. 14'600.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor valore rilevando che dalla delucidazione peritale 1 risultava " 2/15 + 2/16: cfr. 1.n/q): "manutenzione basterebbe ". Il rilievo è fondato: come già si è detto in precedenza, al punto 1.n) della delucidazione peritale 1, che, come l'intervento in questione,

è riferito alla scheda A.02 - E.02, il perito ha in effetti ammesso che “ una corretta manutenzione basterebbe a risolvere il problema ”, poco importando invece se egli possa poi aver aggiunto, non potendosi escludere “ che in caso di temporali molto forti un po' di acqua abbia difficoltà a defluire nel canale rettangolare esterno e si riversi verso la terrazza sottostante ”, che “ un aumento dell'altezza frontale del canale, che si trova sulla terrazza del proprietario sottostante, sia consigliabile ”. 7) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 2/19 della perizia giudiziaria il perito non ha esposto alcun importo. 8) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 2/23 della perizia giudiziaria il perito ha esposto un importo di fr. 8'200.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor valore rilevando che dalla delucidazione peritale 1 risultava che “cfr. 1.j): “posa canaletta non eseguita”, ma la canaletta risulta dalla fotografia ed è indicata dalla freccia! ”. Il rilievo dev'essere respinto: al punto 1.j) della delucidazione peritale 1 il perito aveva in effetti spiegato che la posa della canaletta davanti al serramento non era ancora stata eseguita, e quel suo accertamento non poi è stato contraddetto dalla fotografia da lui riprodotta a quel momento, che si limitava a indicare dove la stessa avrebbe dovuto essere posizionata; oltretutto quanto dichiarato dal perito si riferiva alla scheda A.06 - E.05 - I.06 e non alla scheda A.04 - I.07 oggetto dell'intervento in questione. 9) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 2/25 della perizia giudiziaria il perito ha esposto un importo di fr. 21'000.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor valore rilevando che dalla delucidazione peritale 1 risultava che “cfr. 1.j): “posa canaletta non eseguita”, ma la canaletta risulta dalla fotografia ed è indicata dalla freccia! ”. Il rilievo dev'essere respinto: come già detto, al punto 1.j) della delucidazione peritale 1 il perito aveva in effetti spiegato che la posa della canaletta davanti al serramento non era ancora stata eseguita, e quel suo accertamento non poi è stato contraddetto dalla fotografia da lui riprodotta a quel momento, che si limitava a indicare dove la stessa avrebbe dovuto essere posizionata. 10) Per le problematiche evidenziate negli allegati 2/29, 2/35 e 2/37 della perizia giudiziaria il perito non ha esposto alcun importo. 11) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 2/39 della perizia giudiziaria il perito ha esposto un importo di fr. 2'537.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor valore rilevando che dalla perizia risultava “ lavoro eseguito ”. Il rilievo dev'essere respinto: nella perizia giudiziaria il perito ha in effetti evidenziato che il lavoro in questione era stato commissionato e pagato dall'attore. 12) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 2/41 della perizia giudiziaria il perito ha esposto un importo di fr. 5'200.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor valore rilevando che dalla delucidazione peritale 1 risultava “ 2/41 + 2/42: eseguita secondo le tolleranze ”. Il rilievo dev'essere respinto: ai punti 2/41 e 2/42 della delucidazione peritale 1 il perito si è in effetti limitato a ritenere eccessiva la richiesta originaria dell'attore di rifare l'intera scala esterna, che risultava essere “ eseguita secondo le tolleranze ”, confermando invece di ritenere sufficiente la soluzione parziale, con i costi ridotti, da lui esposta nella perizia giudiziaria. 13) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 2/43 della perizia giudiziaria il perito ha esposto un importo di fr. 12'000.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor valore rilevando che dalla delucidazione peritale 1 risultava “ 2/43 + 2/44: cfr. 1.n/q): “manutenzione basterebbe ”. Il rilievo è fondato: come già si è detto in precedenza, al punto 1.n) della delucidazione peritale 1, che, come l'intervento in questione, è riferito alla scheda A.02 - E.02, il perito ha in effetti ammesso che “ una corretta manutenzione basterebbe a risolvere il problema ”, poco importando invece se egli possa poi aver aggiunto, non potendosi escludere “ che in caso di temporali molto forti un po' di acqua abbia difficoltà a defluire nel canale rettangolare esterno e si

riversi verso la terrazza sottostante ”, che “ un aumento dell'altezza frontale del canale, che si trova sulla terrazza del proprietario sottostante, sia consigliabile ”. 14) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 2/47 della perizia giudiziaria il perito non ha esposto alcun importo. 15) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 2/51 della perizia giudiziaria il perito ha esposto un importo di fr. 15'300.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor valore rilevando che dalla perizia risultava “ lavoro eseguito ”. Il rilievo è parzialmente fondato, nel senso che la critica va ammessa come al consid. 9.1.1. 16) Per le problematiche evidenziate negli allegati 2/53 e 2/55 della perizia giudiziaria il perito non ha esposto alcun importo. 17) Per “indennità alloggio” il perito ha esposto un importo di fr. 19'800.-. Né in sede conclusionale né in questa sede i convenuti hanno avuto da ridire in merito a questa posizione, che risulta pertanto assodata.

## **E. 9.2**

In un secondo capitolo denominato “ B. voci contestate per altri motivi ”, i convenuti hanno riproposto le loro ulteriori contestazioni alle posizioni degli allegati 1/29, 1/47, 1/51, 2/17, 2/21, 2/33, 2/45 e 2/49, rilevando che il Pretore si era espresso unicamente sulle posizioni degli allegati 1/29 e 1/51. Con riferimento alle singole contestazioni dei convenuti si osserva quanto segue: 1) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 1/29 della perizia giudiziaria il Pretore ha attribuito un minor valore di fr. 10'000.-. Egli ha rilevato che nell'ambito della delucidazione peritale 1 (p. 6) l'esperto, pur non avendo fornito maggiori dettagli riguardo alla suddivisione dei costi descritti nella scheda I.04 stimandone il relativo costo, aveva confermato la correttezza degli interventi, e ha aggiunto che la risposta del perito, ancorché esposta in modo sintetico, forniva gli elementi necessari per comprendere la natura e l'entità del difetto, come pure gli interventi da eseguire ed il relativo costo. In questa sede i convenuti hanno ribadito che il perito non avrebbe dato alcuna spiegazione né sui motivi per cui, cambiando idea rispetto a quanto dichiarato nella sua perizia, avrebbe in seguito ammesso l'esistenza del difetto e la necessità dell'intervento, né sulla composizione dei costi di sistemazione che a suo parere “non dovrebbero superare i fr. 10'000.- ”, ed ha aggiunto che non si capiva se tale somma era con o senza l'IVA. La censura, laddove è ricevibile, è infondata. In occasione della delucidazione peritale 1 l'esperto aveva in effetti fornito una spiegazione più che sufficiente, per altro esplicitamente riportata anche dal giudice di prime cure, laddove aveva riferito che “ contrariamente a quanto riportato nella nostra perizia del maggio 2017, durante il nostro ultimo sopralluogo del 18 dicembre 2018 abbiamo potuto constatare che le macchie di salnitro sono aumentate d'intensità (...). Per questo motivo possiamo ora concludere che l'intervento come proposto dallo studio R\_\_\_\_\_ nella scheda I.04, allegato 1/29, sia giustificato. Per quanto concerne i costi, a nostro avviso gli stessi non dovrebbero superare i fr. 10'000.- tutto compreso (a fronte dei fr. 25'175.- proposti dallo studio R\_\_\_\_\_ ) ” (p. 5 seg.). La censura sul tema dell'IVA è nuova e con ciò irricevibile (art. 317 cpv. 1 CPC). 2) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 1/47 della perizia giudiziaria (e riferite ai difetti delle parti comuni dell'attico, di cui si è detto al consid. 6) il Pretore ha attribuito un minor valore di fr. 18'900.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor valore rilevando che nella delucidazione peritale 1 la posa di canalette di raccolta era stata ritenuta necessaria siccome in applicazione delle normative vigenti, “ se fra il pavimento esterno della terrazza ed il filo superiore del telaio del serramento vi sono meno di 60 mm, occorre prevedere all'esterno del serramento stesso una canaletta per la raccolta delle acque ”, mentre che, a loro dire, visto che la norma prevedeva un'alternativa (telaio di almeno 60 mm, oppure canaletta), non si vedeva per quale motivo il difetto risiederebbe nella (pretesa) mancata posa della

canaletta e non invece nella mancata posa di un telaio del serramento di almeno 60 mm di altezza, imputabile all'attore. Il rilievo non può essere accolto. Innanzitutto non è dato di sapere se la norma SIA 271, che per il perito giudiziario sarebbe stata qui applicabile ma non risulta essere versata gli atti, preveda effettivamente l'alternativa a cui hanno accennato, per altro per la prima volta e con ciò irrualmente solo in sede conclusionale (art. 229 e contrario CPC), i convenuti. E comunque questi ultimi non hanno mai preteso in precedenza né hanno dimostrato che il contratto prevedeva la posa di un telaio del serramento di almeno 60 mm di altezza. 3) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 1/51 della perizia giudiziaria (e riferite ai difetti delle parti comuni dell'attico, di cui si è detto al consid. 6) il Pretore ha attribuito un minor valore di fr. 6'800.-. Egli ha rilevato che nell'ambito della perizia cautelare del 14 maggio 2012 l'esperto aveva constatato uno sfaldamento della scala esterna, giudicato non conforme per il tipo di materiale utilizzato (cemento armato), per cui si trattava di un difetto e non di un problema di usura. In questa sede i convenuti hanno escluso qualsiasi minor valore rilevando che al punto 1.r) della delucidazione peritale 1 il perito non aveva risposto alla domanda postagli di spiegare per quale motivo l'intervento in esame costituiva un difetto. La censura, laddove è ricevibile, è infondata. I convenuti, in violazione del loro obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), non si sono innanzitutto confrontati con la motivazione pretorile. E in ogni caso al punto 1.r) della delucidazione peritale 1 l'esperto aveva fornito una risposta più che sufficiente, spiegando che “ riteniamo che una scala esterna di cemento possa e debba presentarsi in modo meno usurato di come si trovano le scale del condominio \_\_\_\_\_ (...). Una normale stuccatura rappresenterebbe a nostro avviso un intervento piuttosto provvisorio che maschererebbe i segni di degrado presenti ma non garantirebbe a lungo termine un mantenimento del risultato. Per questo motivo condividiamo la proposta dello studio R\_\_\_\_\_, che rappresenta il corretto procedere ”. 4) Per le problematiche evidenziate negli allegati 2/17, 2/21, 2/33 e 2/45 della perizia giudiziaria il perito ha esposto un importo rispettivamente di fr. 20'700.-, di fr. 20'700.-, di fr. 14'900.- e di fr. 18'650.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor valore per queste posizioni rilevando che la conclusione peritale secondo cui “ un'importante dispersione di calore nella parte bassa dei vasi di cemento ... lascia ipotizzare che non vi sia uno strato di isolante sotto il vaso ” e secondo cui “ i blocchi di cemento ... sono stati posati probabilmente direttamente sopra la soletta, senza taglio termico ”, si fondava su una semplice ipotesi, che nemmeno aveva tenuto conto che l'importante dispersione di calore “ altro non è che la logica differenza di temperatura, constatata in pieno inverno ed al mattino presto, tra il pavimento (esposto direttamente all'atmosfera) ed i blocchi in cemento che delimitano le isole verdi sulle terrazze, i quali contengono un'importante massa di terra che trattiene il calore immagazzinato durante le ore diurne ”, e oltretutto nemmeno era dimostrata, tant'è che era stata smentita dal doc. 2 allegato alle loro conclusioni. Il rilievo non può essere accolto. È vero che inizialmente, nella perizia giudiziaria, il perito aveva ammesso l'esistenza del difetto in questione solo sulla base del ragionamento deduttivo che è stato menzionato sopra. È però altrettanto vero che nella delucidazione peritale 1 egli, non essendo stato richiesto di chiarire quell'aspetto e non essendo in particolare stato confrontato con i dubbi, con la spiegazione e con il documento poi sollevati e prodotti dai convenuti in sede conclusionale, ha senz'altro ritenuto di poter confermare l'esistenza di quel difetto, laddove, al punto 2/17 + 2/18 (al quale rinviavano poi anche i punti 2/21 + 2/22, 2/33 + 2/34 e 2/45 + 2/46), ha dichiarato che “ riteniamo l'intervento necessario per migliorare l'isolamento termico: in effetti, abbiamo potuto constatare l'assenza di uno strato

isolante fra le vasche dei fiori e la soletta sottostante, con conseguente dispersione di calore (riscontrata con telecamera termica)”. Le nuove argomentazioni e i nuovi documenti sollevati e prodotti dai convenuti solo in sede conclusionale, per altro proceduralmente irriti (art. 229 e contrario CPC), non permettono dunque di far astrazione dalla conclusione del perito giudiziario. 5) Per le problematiche evidenziate nell'allegato 2/49 della perizia giudiziaria il perito ha esposto un importo di fr. 27'900.-. In sede conclusionale i convenuti avevano escluso qualsiasi minor valore rilevando che la motivazione per cui il perito nella delucidazione peritale 1 aveva ritenuto giustificato il nuovo drenaggio a monte dell'edificio, ossia il fatto che si trattasse di un “ elemento importante per la sicurezza ed il comfort degli inquilini e proprietari ”, non bastava ad ammettere l'esistenza di un difetto in senso giuridico, costituendo tutt'al più una proposta di miglioria o un parere di opportunità. Il rilievo è infondato. La considerazione esposta al punto 2/49 + 2/50 della delucidazione peritale 1, che riteneva giustificato l'intervento in quanto “ elemento importante per la sicurezza ”, non può in effetti essere intesa come una semplice proposta di miglioria o un mero parere di opportunità. Tutt'altro.

### **E. 9.3**

I convenuti hanno infine ribadito di non contestare il minor valore risultante dalle posizioni degli allegati 1/33 (di fr. 300.-), 1/37 (di fr. 9'995.-), 2/9 (di fr. 18'400.-), 2/27 (di fr. 4'100.-) e 2/31 (di fr. 4'400.-), per complessivi fr. 37'195.- oltre IVA. Avendo tuttavia l'attore dato atto nella petizione (p. 8) che i lavori di risanamento di fr. 11'726.- effettuati nella fase preprocessuale dai convenuti con riferimento alla scheda V.01, ossia per quanto riguardava la posizione dell'allegato 2/31, dovevano essere dedotti dalle sue spettanze (cfr. supra consid. B), dalla somma che precede vanno tolti i fr. 4'400.- che il perito aveva ritenuto di poter confermare relativamente a quella voce.

### **E. 10**

Ricapitolando, il minor valore derivante dai difetti nelle parti comuni di cui ai considerandi che precedono ammonta a complessivi fr. 398'952.85 (allegati 1/1 fr. 600.-, 1/17 fr. 5'500.-, 1/19 fr. 6'200.-, 1/21 fr. 2'140.-, 1/25 fr. 19'100.-, 1/27 fr. 20'700.-, 1/29 fr. 10'000.-, 1/33 fr. 300.-, 1/37 fr. 9'995.-, 1/43 fr. 2'184.-, 1/45 fr. 10'100.-, 1/47 fr. 18'900.-, 1/51 fr. 6'800.-, 1/55 fr. 2'000.-, 2/3 fr. 2'900.-, 2/5 fr. 27'300.-, 2/9 fr. 18'400.-, 2/17 fr. 20'700.-, 2/21 fr. 20'700.-, 2/23 fr. 8'200.-, 2/25 fr. 21'000.-, 2/27 fr. 4'100.-, 2/33 fr. 14'900.-, 2/39 fr. 2'537.-, 2/41 fr. 5'200.-, 2/45 18'650.-, 2/49 fr. 27'900.-, “indennità alloggio” fr. 19'800.-, 4/1 fr. 5'900.-, 5/1 fr. 14'400.-, consid. 8 fr. 51'846.85) oltre IVA, che dev'essere considerata al tasso attualmente in vigore del 7.7% (del resto anche il Pretore, a p. 38 della decisione, che su questo punto non è stata censurata, aveva analogamente dato atto che “ l'IVA effettivamente dovuta dovrà essere calcolata al momento della fatturazione effettiva dei lavori di ripristino ”), ritenuto che i convenuti hanno nel frattempo già ovviato a problematiche per ulteriori fr. 52'844.- (allegati 1/1 fr. 1'000.-, 1/3 fr. 3'536.-, 1/7 fr. 5'700.-, 1/9 fr. 4'900.-, 1/11 fr. 2'658.-, 1/13 fr. 2'500.-, 1/15 fr. 8'300.-, 1/23 fr. 1'300.-, 1/39 fr. 2'900.-, 2/7 fr. 4'750.-, 2/51 fr. 15'300.- ) oltre all'IVA, importo quest'ultimo da considerare solo come precisato al consid. 9.1.1. All'attore, che è proprietario in ragione di 385/1000, vanno così riconosciuti, a titolo di minor valore, fr. 153'596.85 oltre IVA. spese della perizia di cui al doc. K

### **E. 11**

Il Pretore ha riconosciuto all'attore fr. 672.- quale rimborso delle spese del referto di parte di cui al doc. K. Pur avendo premesso che l'intervento dell'arch. \_\_\_\_\_ R\_\_\_\_\_ era risultato utile e necessario per valutare e precisare l'entità degli interventi evidenziati nella perizia cautelare di cui al doc. F e che quel referto, utilizzato anche dal perito giudiziario, aveva permesso una prima valutazione dei presumibili costi di ripristino dei difetti e degli interventi ritenuti idonei per il risanamento delle problematiche indicate dall'ing. \_\_\_\_\_ B\_\_\_\_\_, egli ha constatato che l'attore, a fronte di una pretesa di quasi fr. 1'000'000.-, aveva pur sempre ottenuto solo un importo di fr. 57'584.- oltre IVA, con una soccombenza del 94% rispetto alla domanda iniziale. Ha così concluso che la sua quota parte del costo di quella perizia, che risultava essere stato solo di fr. 11'200.-, potesse essergli risarcita solo in ragione del 6%. Per le spese del referto di cui al doc. K in questa sede l'attore ha invece chiesto il riconoscimento di fr. 9'184.- (ossia l'82% di fr. 11'200.-). A suo dire, quelle spese, dovendosi prescindere dalla sua soccombenza per le posizioni defalcate o ridotte da parte del perito giudiziario e dovendosi invece prendere in considerazione solo la sua soccombenza sulle altre questioni, dovevano in effetti essere poste a carico dei convenuti per l'82%. Non è così. Le stesse possono in realtà essergli riconosciute solo proporzionalmente all'utilità di quella perizia di parte (cfr. Gauch, Der Werkvertrag, 5ª ed., n. 1524 e 1873; DTF 126 III 388; TF 4C.22/2002 dell'8 luglio 2002 consid. 5.2.1; II CCA 1° aprile 2019 inc. n. 12.2017.182), ossia facendo un confronto tra le somme indicate in quella perizia e quelle che sono poi risultate da pagare (oppure non sono state riconosciute poiché relative ad opere già riparate dai convenuti). Visto che nella perizia di cui al doc. K erano state espresse pretese (poi da attribuire all'attore in base ai millesimi di sua proprietà) per fr. 2'396'043.- e che nel presente giudizio quelle pretese (sempre da attribuire all'attore in base ai millesimi di sua proprietà) sono state ritenute fondate per fr. 399'950.- (fr. 398'952.85 ./ fr. 51'846.85 per quelle relative al difetto al vano lift - persone [non menzionato nel doc. K] + fr. 52'844.- per quelle relative ad opere già riparate dai convenuti) le spese del referto di cui al doc. K possono essergli risarcite per il 16.7%, ossia in ragione di fr. 1'870.40. spese legali preprocessuali

## **E. 12**

In questa sede l'attore ha riproposto la richiesta volta alla restituzione delle spese legali preprocessuali (fr. 15'000.-), respinta dal Pretore per il fatto che egli aveva ommesso di produrre le note di onorario attestanti l'esistenza e l'ammontare del preteso credito. Sul tema l'attore, dopo aver ritenuto che per il giudice di prime cure le sue spese legali preprocessuali "non fossero state sostanziate", ha obiettato che in realtà "prima di incoare la causa di merito sfociata nella sentenza impugnata, l'appellante ha dovuto adire il medesimo Pretore nel contesto dell'assunzione di una perizia cautelare (la prima di B\_\_\_\_\_). La procedura di perizia cautelare (da ritenersi notoria alla Pretura) - ma pure il corposo incarto di corrispondenza preprocessuale fra i patrocinatori dell'appellante e quelli degli appellati avrebbero dovuto imperativamente indurre il giudice di prime cure ad accordare un indennizzo, che avrebbe al limite potuto quantificare a ribasso" (cfr. appello p. 26). La censura è irricevibile sia per carenza di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), visto che l'attore non si è confrontato con quanto sostenuto dal Pretore, sia per il fatto di essere fondata su circostanze mai addotte in precedenza (art. 317 cpv. 1 CPC). Essa sarebbe comunque stata da respingere anche nel merito, considerato che gli argomenti da lui sollevati in questa sede, del tutto generici, erano ben lungi dall'adempiere all'onere di allegazione sul tema, che era a suo carico (cfr. TF 10 agosto 2015 4A\_264/2015 consid. 4.2.2, 28 luglio 2016 4D\_24/2016 consid. 4.6.3), e in particolare non erano sufficienti a sostanziare una pretesa risarcitoria di

fr. 15'000.-. In assenza delle necessarie allegazioni negli allegati preliminari, non è in effetti dato di sapere quale fossero concretamente le prestazioni legali per le quali egli aveva chiesto il risarcimento. rigetto delle opposizioni ai PE

### **E. 13**

L'attore ha ribadito in questa sede la richiesta di estendere il rigetto delle opposizioni ai PE - che il Pretore aveva invece ammesso solo per le somme in capitale a suo giudizio dovute - anche alle spese esecutive e alle tasse d'incasso, dichiarando di non condividere la motivazione pretorile secondo cui ciò non si giustificava, siccome “ a fronte ... di una pressoché totale soccombenza il protrarsi della causa durante quasi un decennio ha infatti comportato per gli escussi maggior nocimento rispetto alle ragioni dell'attore ” (decisione p. 38). La domanda dell'attore, già irricevibile per il fatto di non essere stata quantificata (ciò che invero sarebbe stato possibile) e, per quanto riguarda le tasse d'incasso, per il fatto di non essere stata assolutamente motivata (art. 311 cpv. 1 CPC), sarebbe comunque stata da respingere anche nel merito. La giurisprudenza ha in effetti già avuto modo di stabilire che il creditore non ha un interesse degno di protezione a postulare il rigetto dell'opposizione per le spese esecutive (cfr. DTF 144 III 360 consid. 3.6.2, secondo cui queste ultime in base all'art. 68 cpv. 2 LEF possono essere da lui prelevate sui pagamenti del debitore) e ciò vale anche per le tasse d'incasso (cfr. II CCA 22 gennaio 2002 inc. n. 10.1998.24, 28 marzo 2002 inc. n. 12.2001.100, 12 agosto 2013 inc. n. 12.2013.99), che del resto rientrano a loro volta tra le spese esecutive ai sensi dell'art. 68 LEF (cfr. DTF 73 III 69 consid. 2).

### **E. 14**

Il giudizio con cui il Pretore ha rigettato in via definitiva, beninteso limitatamente alle somme da lui ritenute dovute, le opposizioni interposte ai tre PE non è stato di per sé impugnato da nessuna delle parti, ma dev'essere rettificato d'ufficio. Come si è accennato in precedenza (cfr. supra consid. C), la domanda di rigetto dell'opposizione al PE n. \_\_\_\_\_07 era in effetti divenuta priva d'oggetto a seguito del ritiro della relativa esecuzione comunicato e formalizzato dall'attore con la replica (p. 2 e 33). Il rigetto può pertanto essere ammesso solo per quanto riguarda le opposizioni ai due PE n. \_\_\_\_\_26 e \_\_\_\_\_39. liberazione delle somme depositate presso il notaio

### **E. 15**

A questo stadio della lite è incontestato che dalle pretese residue a favore dell'attore debbano essere dedotti i fr. 10'000.- ancora depositati presso il notaio \_\_\_\_\_ (con la conseguente autorizzazione al notaio a liberare tale somma in favore di quest'ultimo). La questione non deve essere approfondita. richiesta di una licenza edilizia in sanatoria

### **E. 16**

Il Pretore ha respinto la domanda con cui l'attore, preso atto che l'appartamento da lui acquistato non disponeva ancora della necessaria licenza edilizia, aveva chiesto di condannare in solido i convenuti a "ottenere" una licenza edilizia in sanatoria dello stabile sito sul fondo n. \_\_\_\_\_ RFD \_\_\_\_\_ atto a mettere in regola il piano superiore del suo attico e, nell'ipotesi di diniego di una tale licenza, di condannarli in solido a mantenerlo indenne da ogni costo, spesa e danno legato al mancato ottenimento della stessa. Con riferimento alla seconda parte del petitum (ossia alla richiesta condannatoria formulata nel caso di diniego della licenza), egli ha ritenuto che la stessa fosse irricevibile, essendo stata formulata per la prima volta solo con le conclusioni e non apparendo fondata su nuovi

fatti o nuovi mezzi di prova (art. 230 CPC), e che comunque avrebbe dovuto essere respinta, poiché formulata genericamente e non supportata da prove atte a dimostrare l'entità delle spese da risarcirgli. Con riferimento alla prima parte del petitum, ha invece rilevato che la stessa doveva essere respinta, atteso che le parti, a fronte della decisione 17 agosto 2009 con cui il Municipio di \_\_\_\_\_ non aveva approvato la domanda di variante relativa all'attico siccome non conforme alle norme di PR (allora in via di aggiornamento), non si erano chinate sulle modifiche apportate al PR dopo il 2010 e non avevano reso verosimile la possibilità di ottenere una licenza edilizia atta effettivamente a sanare l'assenza della licenza, sicché, ancor prima di sapere a chi spettasse l'onere e la responsabilità per tale mancata autorizzazione, difettava già la prova dell'effettiva ottenibilità di quella licenza dal profilo delle leggi edilizie vigenti.

#### **E. 16.1**

In questa sede l'attore, con riferimento alla seconda parte del petitum (ossia alla richiesta condannatoria formulata nel caso di diniego della licenza), ha rimproverato al giudice di prime cure di aver ritenuto a torto che la stessa fosse irricevibile. La censura è infondata. L'attore non ha in effetti spiegato, ancor prima di averlo provato, sulla base di quali nuovi fatti o nuovi mezzi di prova, non già esistenti al momento dello scambio degli allegati preliminari, si fonderebbe questa ulteriore domanda di causa, da lui formulata irritualmente (art. 230 cpv. 1 CPC) solo con le conclusioni, e che invece avrebbe potuto e dovuto essere presentata già con la replica (in considerazione del fatto che i convenuti, già al punto ad 48 della risposta, avevano obiettato che “ la richiesta ” formulata con la petizione “ è irrituale, oltre che infondata. Il giudice civile non può condannare una parte ad “ottenere una licenza edilizia” ”). E in ogni caso non avendo censurato l'ulteriore motivazione pretorile secondo cui quella parte del petitum avrebbe comunque dovuto essere respinta poiché formulata genericamente e non supportata da prove atte a dimostrare l'entità delle spese da risarcirgli, egli non può validamente lamentare il mancato accoglimento della stessa.

#### **E. 16.2**

Pur essendo anch'essa stata formulata dall'attore solo con le conclusioni, la prima parte del petitum, ossia quella di condannare in solido i convenuti a "richiedere" una licenza edilizia in sanatoria dello stabile sito sul fondo n. \_\_\_\_\_ RFD \_\_\_\_\_ atta a mettere in regola il piano superiore del suo attico, sulla quale a ben vedere il Pretore non si era assolutamente pronunciato, può invece essere accolta. La domanda è innanzitutto ricevibile, trattandosi di una limitazione, sempre ammissibile, dell'azione volta ad “ ottenere ” la licenza edilizia in sanatoria (art. 230 cpv. 2 e 227 cpv. 3 CPC). Essa è parimenti fondata nel merito. È in effetti incontestabile che l'ottenimento, e prima di essa la richiesta di ottenimento, della necessaria licenza edilizia per l'attico compravenduto all'attore rientrava, almeno implicitamente, nelle incombenze a carico dei venditori. Emblematico, in tal senso, è il fatto che essi, così richiesti il 12 febbraio 2009 dall'autorità preposta (cfr. doc. I° rich.), il 9 luglio 2009 abbiano in un primo tempo provveduto a inoltrare una domanda di variante in corso d'opera (cfr. doc. III), che era poi stata accolta il 12 agosto 2009 dal Municipio di \_\_\_\_\_ tranne per quanto riguardava proprio “ la modifica e l'ampliamento del livello 5 ” (cfr. plico doc. 9), ossia l'attico dell'attore, e che essi il 9 aprile e il 18 maggio 2010 abbiano in seguito inoltrato una notifica di lavori di costruzione variante in corso d'opera (cfr. doc. I° rich.), a seguito delle quali il Municipio di \_\_\_\_\_ il 14 e il 27 maggio 2010 aveva comunicato di esigere l'inoltro di una domanda di costruzione, precisando che nel frattempo “ la pratica resta sospesa ” (cfr. doc. I° rich.). Contrariamente a quanto

sostenuto dai convenuti, il fatto che l'arch. \_\_\_\_\_ T\_\_\_\_\_, mandatario dell'attore, avesse apportato delle modifiche all'attico, perlopiù già recepite nel contratto di compravendita (cfr. doc. C ad 4, in cui si dà atto che “ inoltre le parti sottoscrivono i piani esecutivi dell'arch. \_\_\_\_\_ T\_\_\_\_\_, pure depositati presso il notaio rogante, in cui si descrivono le modifiche che l'acquirente intende effettuare ”; cfr. pure i piani di cui al doc. 1a), non era tale da trasferire questa incombenza a lui o all'attore. Con riferimento alle altre modifiche apportate successivamente dall'arch. \_\_\_\_\_ T\_\_\_\_\_ (e in particolare l'inserimento di nuovi punti luce e punti acqua nella struttura grezza dell'attico, l'aggiunta di un ascensore all'interno dell'attico e la sostituzione della passerella di collegamento tra l'ascensore condominiale e l'entrata dell'appartamento dell'attore con una passerella in cemento armato, cfr. consid. 6), che per altro non hanno assolutamente “stravolto” il progetto, non risulta che i convenuti abbiano a suo tempo avuto da ridire. spese e ripetibili della sede pretorile

#### **E. 17**

L'attore ha contestato anche la ripartizione delle spese giudiziarie operata dal Pretore, che nella sua decisione aveva attribuito la tassa di giustizia, le spese e le ripetibili in base alla rispettiva soccombenza (94% dell'attore e 6% dei convenuti). Egli, lamentando per altro il fatto che il giudice di prime cure non si fosse espresso sulla sua richiesta in tal senso formulata con le conclusioni, ha ribadito che nel caso particolare, avendo egli promosso la causa, poi oltretutto sostanzialmente accolta, fondandosi in buona fede sulla quantificazione effettuata nella perizia di parte dell'arch. \_\_\_\_\_ R\_\_\_\_\_ (doc. K), si giustificava un'attribuzione delle spese giudiziarie in equità, nel senso che la tassa di giustizia, le spese e le ripetibili, dovendosi prescindere dalla soccombenza per le posizioni defalcate o ridotte da parte del perito giudiziario, dovevano essere poste per il 18% a suo carico e per l'82% a carico dei convenuti. Nel caso di specie non vi è in realtà motivo per derogare, nell'attribuzione delle spese giudiziarie, al principio della soccombenza (art. 106 CPC), ciò che per altro sarebbe possibile unicamente in casi particolari (art. 107 cpv. 1 lett. a-f CPC), da ammettere solo restrittivamente (cfr. DTF 139 III 358 consid. 3). Il fatto che l'attore abbia ritenuto di promuovere la causa, poi accolta solo in misura ridotta, fondandosi in buona fede sulla quantificazione effettuata nella perizia di parte dell'arch. \_\_\_\_\_ R\_\_\_\_\_ (doc. K), che alla luce dei vari referti allestiti dal perito giudiziario e delle riparazioni nel frattempo già messe in atto dai convenuti si è tuttavia rivelata essere manifestamente eccessiva sia in considerazione del metodo da seguire per rimediare ai difetti esposti sia in considerazione dei costi di risanamento degli stessi (cfr. perizia p. 4 seg.), non è in effetti sufficiente per discostarsi dal principio della soccombenza, anche perché quella quantificazione era pur sempre stata effettuata dal perito dell'attore e costituiva con ciò una mera allegazione di parte (cfr. supra consid. 4). Un tale documento non era dunque idoneo a creare in lui un affidamento degno di protezione circa la correttezza della somma così azionata. Nondimeno, nel giudizio sulle spese giudiziarie della prima sede, si deve tener conto del fatto che l'attore, limitatamente alle pretese che non gli sono state riconosciute poiché relative ad opere già riparate nel frattempo dai convenuti, ossia per l'importo di fr. 52'844.-, da ridurre in base ai millesimi di sua proprietà, ossia per fr. 20'344.95, non poteva essere considerato soccombente. In definitiva, le spese giudiziarie vanno ripartite tra le parti, tenendo conto che l'attore è risultato soccombente per l'82% e i convenuti sono risultati soccombenti per il 18%. conclusione

#### **E. 18**

Ne discende che l'appello dell'attore dev'essere parzialmente accolto come ai considerandi che precedono, mentre che l'appello incidentale dei convenuti dev'essere respinto nella misura in cui è ricevibile. Le spese giudiziarie dei procedimenti di secondo grado seguono la rispettiva soccombenza delle parti (art. 106 cpv. 1 e 2 CPC), ritenuto che le stesse sono state calcolate per la procedura di appello sulla base del valore ancora litigioso di almeno fr. 184'833.25 (tenendo conto delle sole pretese creditorie, senza nemmeno considerare la richiesta di una licenza edilizia in sanatoria) e per la procedura di appello incidentale sulla base del valore ancora litigioso di fr. 54'292.45. Per questi motivi, richiamati gli art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: I. L'appello 13 gennaio 2023 di AP 1 (inc. n. 12.2023.8) è parzialmente accolto. Di conseguenza la decisione 25 novembre 2022 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3, è così riformata: 1. La petizione è parzialmente accolta. 1.1. Di conseguenza AO 1, AO 2 e AO 3 sono condannati a versare in solido a AP 1 l'importo di fr. 153'596.85 oltre IVA (al 7.7%) quale quota parte dei lavori di sistemazione dei difetti alle parti comuni loro imputabili e fr. 1'870.40 a rimborso delle spese del referto di cui al doc. K, con decorrenza degli interessi a far tempo dall'11 dicembre 2012, da dedursi l'importo risultante al dispositivo n. 2, ad avvenuta liberazione dello stesso a favore dell'attore. 1.2. Le opposizioni interposte ai PE n. \_\_\_\_\_26 e \_\_\_\_\_39 dell'UE di Lugano sono rigettate in via definitiva limitatamente al suddetto importo. 1.3. AO 1, AO 2 e AO 3 sono condannati in solido a richiedere una licenza edilizia in sanatoria dello stabile sito sul fondo n. \_\_\_\_\_ RFD \_\_\_\_\_ atta a mettere in regola il piano superiore dell'attico di AP 1. 2. Ad avvenuta crescita in giudicato della presente decisione il notaio \_\_\_\_\_ è autorizzato a liberare a favore dell'attore la somma di fr. 10'000.- presso di lui depositata. 3. La tassa di giustizia di fr. 38'000.- e le spese processuali, ivi comprese quelle peritali (di fr. 53'000.-), nonché le spese della procedura di conciliazione (pari a fr. 1'500.-), sono poste per l'82% a carico dell'attore e per il rimanente 18% a carico dei convenuti in solido. L'attore rifonderà inoltre ai convenuti in solido fr. 32'500.- a titolo di ripetibili parziali. II. Le spese processuali della procedura di appello, di fr. 10'000.-, sono poste per il 47.5% a carico dell'appellante e per il 52.5% a carico delle controparti in solido, che rifonderanno, sempre in solido, all'appellante fr. 500.- per ripetibili parziali. III. L'appello incidentale 1° marzo 2023 di AO 1, AO 2 e AO 3 (inc. n. 12.2023.33) è respinto nella misura in cui è ricevibile. IV. Le spese processuali della procedura di appello incidentale, di fr. 6'000.-, sono poste a carico degli appellanti in via incidentale in solido, che rifonderanno, sempre in solido, alla controparte fr. 4'000.- per ripetibili. V. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il vicecancelliere Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario con un valore litigioso superiore a fr. 30'000.- è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 74 cpv. 1 e 100 cpv. 1 LTF).

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