

Tribunal fédéral – 4A\_603/2021  
1<sup>ère</sup> Cour de droit civil  
Arrêt du 31 janvier 2023

Contrat mixte de vente et  
d'entreprise  
*Kauf- und Werkvertrag*



*Bundesgericht – 4A\_603/2021  
I. zivilrechtliche Abteilung  
Urteil vom 31. Januar 2023*

Expertise-arbitrage ;  
garantie pour les défauts ;  
vérification de l'ouvrage et  
notification des défauts ;  
prescription  
*Schiedsgutachten ;  
Mängelgewährleistung ;  
Überprüfung ;  
Mängelanzeige ;  
Verjährung*

Art. 367 ss CO ; 189 CPC  
Art. 367 ff OR ; 189 ZGB

**Garantie pour les défauts** (art. 367 ss CO) – Sauf convention contraire, en présence de contrats mixtes, combinant des éléments du contrat de vente et du contrat d'entreprise, la garantie des défauts est soumise aux règles du contrat d'entreprise (art. 368 ss CO), en tout cas pour les défauts affectant les parties communes (consid. 3.2).

**Vérification de l'ouvrage et notification des défauts** – Selon l'art. 367 CO, après la livraison de l'ouvrage, le maître d'ouvrage doit, dès que la marche ordinaire des affaires le permet, en vérifier l'état et signaler les défauts à l'entrepreneur. Si les défauts ne se révèlent que plus tard, l'avis doit être donné dès leur découverte, faute de quoi l'ouvrage est réputé approuvé nonobstant les défauts (art. 370 al. 3 CO). La loi crée une fiction de réception de l'ouvrage lorsque le maître d'ouvrage ne signale pas l'existence de défauts dès qu'il en a connaissance. L'entrepreneur est libéré de sa responsabilité pour les défauts signalés tardivement (art. 370 al. 1 CO). Les circonstances du cas concret, en particulier la nature des défauts, sont déterminantes pour apprécier si le maître a agi en temps utile. L'entrepreneur peut toutefois renoncer à se prévaloir de la tardiveté de l'avis de défaut. Cette renonciation peut être expresse ou tacite. C'est par exemple le cas lorsque l'entrepreneur, conscient de la tardiveté de l'avis, entreprend la réparation de l'ouvrage ou reconnaît son obligation de remédier au défaut. Les circonstances concrètes doivent permettre de déduire clairement une renonciation tacite : le fardeau de la preuve à cet égard incombe au maître de l'ouvrage (consid.3.3).

En l'espèce, les parties ont signé une convention d'expertise-arbitrage au sens de l'art. 189 CPC, par laquelle ils ont notamment chargé l'arbitre de définir les modalités et les coûts de réparation de chaque défaut notifié. La convention prévoyait également que l'entrepreneur indemniserait les copropriétaires pour tous les défauts qui ne leur sont pas imputables dans un délai de trois mois à compter de la réception du rapport d'expertise. L'existence d'un avis de défaut valable était ainsi une condition préalable à l'accord et a été considérée comme acquise par les parties, subsidiairement l'entrepreneur a en tout état de cause renoncé à se prévaloir de la tardiveté des annonces en signant la convention (consid. 3.4-3.5).

**Interruption de la prescription** (art. 135 CO) – Rappel des principes (consid. 4.3).

En s'engageant dans une convention d'expertise-arbitrage à réparer les défauts qui seraient confirmés et quantifiés par l'expert, respectivement à indemniser les maîtres de l'ouvrage pour ces défauts, l'entrepreneur a signé une reconnaissance de dette entraînant l'interruption de la prescription (consid. 4.3).

**Qualité pour agir dans la PPE** – Selon une jurisprudence constante, chaque propriétaire d'étage peut sur la base de son propre contrat faire valoir les droits de la garantie pour les défauts pour les parties communes. La convention d'expertise-arbitrage ne prévoit pas de règle différente en l'espèce, de sorte que l'entrepreneur ne peut rien tirer du fait que les propriétaires d'étages signataires de la convention n'ont pas tous agi (consid. 5).

**Cession des droits de garantie en cas de vente d'une demi-part de PPE au cours de litige** – Selon la jurisprudence, le droit à la réduction du prix, en tant que droit formateur, est en principe incessible.

Toutefois, une créance en restitution partielle du prix payé peut être cédée. Après la signature de la convention d'expertise-arbitrage, ce n'est plus le droit à la réduction du prix qui est cédé en cas de vente d'une demi-part de PPE mais la créance correspondante au remboursement d'une partie du prix, laquelle est cessible (consid. 6.2). Lorsque l'un des copropriétaires d'une part vend sa demi-part à l'autre copropriétaire, lequel devient alors seul propriétaire de la part d'étage, il incombe à celui qui conteste une cession valable d'apporter la preuve que la cession n'a pas été voulue, p.ex. en démontrant l'existence d'un litige sur cette question entre les parties au contrat de vente ou en démontrant que l'ancien copropriétaire qui a vendu sa demi-part continue de réclamer à l'entrepreneur une indemnité en lien avec les défauts. Comme tel n'est pas le cas en l'espèce, il faut retenir que le propriétaire (désormais) unique de la part d'étage en question est fondé à demander la réduction intégrale du prix relatif à sa part d'étage (consid. 6.3).

**Contestation d'une expertise-arbitrage (art. 189 CPC)** – L'expert-arbitre au sens de l'art. 189 CPC est en principe doté de connaissances spécialisées et est chargé par les parties de constater les faits juridiquement pertinents d'une manière qui les lie. S'agissant de ces faits, le juge saisi de la cause n'est donc pas tenu d'administrer d'autres preuves. Celui qui conteste une telle expertise doit démontrer une erreur manifeste et ne peut se borner à exiger le contrôle de son contenu librement. Les résultats d'une expertise-arbitrage doivent être immédiatement contestés, faute de quoi la contestation est contraire à la bonne foi et tardive. En outre, lorsqu'une partie n'a pas fait usage du droit, prévu dans la convention d'expertise-arbitrage, de demander à l'expert d'éventuelles précisions et compléments d'information, une erreur manifeste dans le rapport d'expertise au sens de l'art. 189 al. 3 CPC n'est pas vraisemblable (consid. 7).

**Répartition de la moins-value** – Une répartition de la moins-value proportionnelle aux parts de PPE n'est pas arbitraire, lorsque les défauts affectent les parties communes et donc le bâtiment dans son ensemble (consid. 9.2).

**Mängelgewährleistung (Art. 367 ff. OR)** – Sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wurde, unterliegt die Gewährleistung für Mängel bei gemischten Verträgen, die Elemente des Kaufvertrags und des Werkvertrags kombinieren, den Regeln des Werkvertrags (Art. 368 ff. OR), jedenfalls für Mängel, die die Gemeinschaftsteile betreffen (E. 3.2).

**Prüfung des Werks und Mängelanzeige** – Gemäss Art. 367 OR muss der Bauherr nach der Lieferung des Werks, sobald es nach dem üblichen Geschäftsgang tunlich ist, den Zustand des Werks überprüfen und Mängel dem Unternehmer melden. Werden Mängel erst später entdeckt, muss der Unternehmer unverzüglich benachrichtigt werden, andernfalls gilt das Werk trotz der Mängel als genehmigt (Art. 370 Abs. 3 OR). Das Gesetz schafft eine Annahmefiktion des Werks, wenn der Bauherr das Vorhandensein von Mängeln nicht sofort nach Kenntnisnahme meldet. Der Unternehmer ist von seiner Haftung für später gemeldete Mängel befreit (Art. 370 Abs. 1 OR). Die Umstände des konkreten Falls, insbesondere die Art der Mängel, sind entscheidend dafür, ob der Bauherr rechtzeitig gehandelt hat. Der Unternehmer kann jedoch darauf verzichten, sich auf die Verspätung der Mängelanzeige zu berufen. Dieser Verzicht kann ausdrücklich oder stillschweigend erfolgen. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn der Unternehmer in Kenntnis der verspäteten Mängelanzeige mit der Nachbesserung des Bauwerks beginnt oder seine Pflicht zur Beseitigung des Mangels anerkennt. Aus den konkreten Umständen muss sich eindeutig ein stillschweigender Verzicht ableiten lassen: Die diesbezügliche Beweislast liegt beim Bauherrn (E. 3.3).

Im vorliegenden Fall haben die Parteien eine Schiedsgutachtervereinbarung im Sinne von Art. 189 ZPO unterzeichnet, in der sie den Schiedsgutachter insbesondere damit beauftragt haben, die Modalitäten und Kosten für die Überarbeitung jedes gemeldeten Mangels festzulegen. Die Vereinbarung sah auch vor, dass der Unternehmer den Wohnungseigentümern innerhalb von drei Monaten nach Erhalt des Sachverständigengutachtens Schadensersatz für alle Mängel zahlen würde, die ihnen nicht zuzurechnen sind. Die Existenz einer gültigen Mängelanzeige war somit eine Vorbedingung für die Vereinbarung und wurde von den Parteien als gegeben betrachtet, oder alternativ hat der Unternehmer in jedem Fall auf die Verspätung der Anzeigen verzichtet, indem er die Vereinbarung unterzeichnet hat (E. 3.4-3.5).

**Unterbrechung der Verjährung (Art. 135 OR)** – Wiederholung der Grundsätze (E. 4). Indem er sich durch den Abschluss einer Schiedsgutachtervereinbarung dazu verpflichtet hat, Mängel, die vom Sachverständigen bestätigt und quantifiziert wurden, zu beheben und die Bauherren entsprechend für diese Mängel zu entschädigen, hat der Unternehmer eine Schuldanererkennung unterzeichnet, die zur Unterbrechung der Verjährung führt (E. 4.3).

**Klagebefugnis in der Eigentümergemeinschaft** – Gemäss ständiger Rechtsprechung kann jeder Wohnungseigentümer aufgrund seines eigenen Vertrags die Rechte aus der Garantie für die gemeinschaftlichen Teile geltend machen. Die Schiedsgutachtervereinbarung sieht in diesem Fall keine abweichenden Regeln vor, so dass der Unternehmer nichts daraus ableiten kann, dass nicht alle Unterzeichner der Vereinbarung Klage erhoben haben (E. 5).

**Übertragung von Gewährleistungsrechten bei Verkauf eines halben Anteils an einer StoWe während eines Streits** – Nach ständiger Rechtsprechung ist das Recht auf Preisminderung als grundlegendes Recht grundsätzlich nicht übertragbar. Eine Forderung auf teilweise Rückzahlung des bezahlten Preises kann jedoch abgetreten werden. Nach Unterzeichnung der Expertise-Schiedsvereinbarung wird bei Verkauf eines halben Anteils an einer StoWe nicht mehr das Recht auf Preisminderung übertragen, sondern die entsprechende Forderung auf Rückzahlung eines Teils des Preises, die übertragbar ist (E. 6.2). Verkauft ein Miteigentümer eines Anteils seinen halben Anteil an den anderen Miteigentümer, der damit Alleineigentümer des Stockwerkanteils wird, obliegt es demjenigen, der eine gültige Abtretung bestreitet, den Beweis zu erbringen, dass die Abtretung nicht gewollt war, z.B. indem er nachweist, dass zwischen den Parteien des Kaufvertrags ein Streit über diese Frage besteht oder indem er nachweist, dass der ehemalige Miteigentümer, der seinen halben Anteil verkauft hat, vom Unternehmer weiterhin eine Entschädigung im Zusammenhang mit den Mängeln verlangt. Da dies im vorliegenden Fall nicht der Fall ist, muss festgehalten werden, dass der (nunmehr) alleinige Eigentümer des fraglichen Stockwerkanteils berechtigt ist, die volle Herabsetzung des Preises für seinen Stockwerkanteil zu verlangen (E. 6.3).

**Anfechtung eines Schiedsgutachtens (Art. 189 ZPO)** – Der Schiedsgutachter im Sinne von Art. 189 ZPO verfügt in der Regel über spezialisierte Kenntnisse und wird von den Parteien beauftragt, den rechtlich relevanten Sachverhalt in einer für sie verbindlichen Weise festzustellen. In Bezug auf diese Tatsachen ist der Richter, der mit der Sache befasst ist, nicht verpflichtet, weitere Beweise zu erheben. Wer ein solches Gutachten anfechten will, muss einen offensichtlichen Fehler nachweisen und kann sich nicht darauf beschränken, die Überprüfung des Inhalts frei zu verlangen. Die Ergebnisse eines Schiedsgutachtens müssen unverzüglich angefochten werden, andernfalls ist die Anfechtung unredlich und verspätet. Darüber hinaus, wenn eine Partei nicht von dem Recht Gebrauch gemacht hat, das in der Schiedsgutachtervereinbarung vorgesehen ist, um vom Gutachter eventuelle Klarstellungen und Ergänzungen zu verlangen, ist ein offensichtlicher Fehler im Gutachten im Sinne von Art. 189 Abs. 3 ZPO nicht wahrscheinlich (E. 7).

**Verteilung des Minderwerts** – Eine Verteilung des Minderwerts proportional zu den Anteilen des Stockwerkeigentums ist nicht willkürlich, wenn die Mängel die gemeinschaftlichen Teile und damit das Gebäude als Ganzes betreffen (E. 9.2).

Composizione

Giudici federali Jametti, Presidente,  
Kiss, May Canellas,  
Cancelliere Gadoni.

Partecipanti al procedimento

A. SA,  
patrocinata dall'avv. dott. Elio Brunetti,  
ricorrente,

contro

1. B.,
2. C.,
3. D.,
4. E.,
5. F.,
6. G.,
7. H.,

8. I.,  
tutti patrocinati dall'avv. Pietro Moggi,  
opponenti.

Oggetto  
contratto di appalto,

ricorso in materia civile contro la sentenza emanata il 26 ottobre 2021 dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino (incarto n. 12.2021.11).

## **Fatti:**

### **A.**

**A.a.** La A. SA è una società attiva in particolare nell'acquisto, nella vendita e nell'amministrazione di immobili, nonché nella promozione immobiliare. Nel periodo tra il 2007 e il 2010 ha edificato sul fondo base part. n. 136 di X. il Condominio J., costituito in proprietà per piani (dalla PPP 27241 alla PPP 27255). La costruzione è composta da due stabili (blocco A e blocco B) di sette appartamenti ciascuno e di un'autorimessa.

Fra il 2008 e il 2009 B. e K. hanno acquistato la PPP n. 27242, L. la PPP n. 27243, G. la PPP n. 27244, H. e I. la PPP n. 27246, E. e F. la PPP n. 27247, C. e D. la PPP n. 27254. Con atto di compravendita del 12 ottobre 2016, K. ha ceduto la sua quota di comproprietà di ½ della PPP n. 27242 a B., che ne è diventato l'esclusivo proprietario.

**A.b.** Il 12 luglio/7 novembre 2013 tutti i condomini, rappresentati da un legale, hanno sottoscritto con la A. SA e la M. SA una convenzione in cui quest'ultima è stata nominata quale perito arbitratore ai sensi dell'art. 189 CPC ed incaricata di valutare ogni difetto notificato, definendo le modalità e i costi delle riparazioni, nonché i pregiudizi derivanti dalle riparazioni, rispettivamente il minore valore qualora i difetti non potessero essere eliminati. Nella perizia, consegnata il 24 febbraio 2015, è in particolare stata accertata l'esistenza di un difetto fonico. Per lo stesso, il perito ha ritenuto che i costi di riparazione ammontassero complessivamente a fr. 956'384.41, rispettivamente ha quantificato un minore valore di fr. 721'091.12.

### **B.**

Con petizione del 1° ottobre 2018, B., L., G., H. e I., E. e F., nonché C. e D. hanno convenuto in giudizio innanzi al Pretore del Distretto di Lugano la A. SA, chiedendone la condanna al pagamento di complessi fr. 331'779.45, oltre interessi. Tale importo corrisponde al minor valore calcolato dal perito con riferimento alle rispettive singole quote di comproprietà. Il 30 agosto 2019 L. è stato dismissed dalla lite per desistenza dell'azione. Dedotta la sua pretesa di fr. 46'366.93, la domanda di giudizio è stata ridotta a fr. 285'412.52. Con sentenza del 23 dicembre 2020, il Pretore ha accolto la petizione, condannando la A. SA a versare agli attori l'importo di complessivi fr. 285'412.52, ripartito secondo le singole quote di comproprietà, oltre interessi.

### **C.**

Con sentenza del 26 ottobre 2021, la II Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino ha respinto un appello presentato dalla A. SA contro il giudizio pretorile, che è stato confermato.

### **D.**

La A. SA impugna questa sentenza con un ricorso in materia civile del 25 novembre 2021 al Tribunale federale, chiedendo in via principale di riformarla nel senso di respingere la petizione e di porre le spese giudiziarie e le ripetibili a carico degli oppositori. In via subordinata, postula l'annullamento del

giudizio impugnato e il rinvio degli atti alla Corte cantonale per una nuova decisione. La ricorrente fa valere la violazione del divieto dell'arbitrio e del diritto di essere sentita, nonché la violazione del diritto federale.

## **E.**

La Corte cantonale ha comunicato il 13 dicembre 2021 di non avere osservazioni da formulare e di confermarsi nella sua sentenza. Con risposta del 2 febbraio 2022, gli opposenti hanno proposto di respingere il ricorso nella misura della sua ammissibilità. Con replica del 17 febbraio 2022, rispettivamente con duplica del 3 marzo 2022, le parti si sono confermate nelle loro conclusioni.

## **Diritto:**

### **1.**

Il ricorso in materia civile è presentato tempestivamente (art. 100 cpv. 1 LTF) dalla parte soccombente nella procedura cantonale (art. 76 cpv. 1 LTF) ed è volto contro una sentenza finale (art. 90 LTF) emanata su ricorso da un'autorità ticinese di ultima istanza (art. 75 LTF), che ha statuito in una causa civile con un valore litigioso superiore a fr. 30'000.-- (art. 72 cpv. 1 e 74 cpv. 1 lett. b LTF). Sotto questo profilo il ricorso è ammissibile.

### **2.**

**2.1.** Il Tribunale federale applica il diritto d'ufficio (art. 106 cpv. 1 LTF). Nondimeno, tenuto conto dell'onere di allegazione e di motivazione posto dall'art. 42 cpv. 1 e 2 LTF, la cui mancata ottemperanza conduce all'inammissibilità del gravame, il Tribunale federale esamina di regola solo le censure sollevate (**DTF 142 III 364** consid. 2.4 con rinvii). La ricorrente deve pertanto spiegare puntualmente nei motivi del ricorso, confrontandosi con i considerandi della sentenza impugnata, perché quest'ultima viola il diritto (**DTF 143 II 283** consid. 1.2.2; **142 III 364** consid. 2.4). Il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sull'accertamento dei fatti svolto dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF); può scostarsene o completarlo solo se è stato effettuato in violazione del diritto ai sensi dell'art. 95 LTF o in modo manifestamente inesatto (art. 105 cpv. 2 LTF). "Manifestamente inesatto" significa in questo ambito "arbitrario" (**DTF 147 V 35** consid. 4.2; **140 III 115** consid. 2; **135 III 397** consid. 1.5). La parte che critica la fattispecie accertata nella sentenza impugnata deve sollevare la censura e motivarla in modo preciso, come esige l'art. 106 cpv. 2 LTF (**DTF 147 IV 73** consid. 4.1.2; **140 III 264** consid. 2.3, con rinvii). Essa deve spiegare in maniera chiara e circostanziata in che modo queste condizioni sarebbero soddisfatte (**DTF 140 III 16** consid. 1.3.1, con rinvii). Critiche appellatorie sono inammissibili (**DTF 148 I 104** consid. 1.5).

**2.2.** Nella misura in cui la ricorrente si limita ad esporre la propria opinione senza confrontarsi in modo puntuale con i considerandi della sentenza impugnata, spiegando specificatamente per quali ragioni violerebbero il diritto, il gravame non adempie le citate esigenze di motivazione ed è quindi inammissibile. Parimenti, il gravame non può essere vagliato nel merito laddove la ricorrente rimette semplicemente in discussione i fatti accertati dai giudici cantonali sulla base della perizia dell'arbitratore, e le relative valutazioni di natura tecnica, senza sostanziarli d'arbitrio con una motivazione conforme ai requisiti dell'art. 106 cpv. 2 LTF.

### **3.**

**3.1.** Invocando gli art. 367 cpv. 1, 370 cpv. 1 e 2 CO e 8 CC, la ricorrente sostiene che in concreto i difetti degli immobili non sarebbero stati notificati tempestivamente, sicché i diritti degli opposenti relativi a tali difettosità sarebbero perenti. Rimprovera alla Corte cantonale di avere travisato la portata della convenzione del 2013 con cui è stato nominato il perito arbitratore, la quale non

costituirebbe una notifica dei difetti, bensì unicamente un atto volto ad accertarne l'effettiva esistenza.

**3.2. In concreto non è contestato dalle parti che la garanzia per i difetti è soggetta alle regole sul contratto di appalto. In presenza di un contratto misto, che combina elementi del contratto di compravendita e di quello d'appalto, qualora le parti non abbiano convenuto una disposizione particolare, tale garanzia soggiace infatti alla disciplina del contratto di appalto (art. 368 segg. CO), segnatamente per quanto concerne i difetti che interessano le parti comuni (DTF 118 II 142 consid. 1a; sentenza 4A\_152/2021 del 20 dicembre 2022 consid. 4.1 e riferimenti).**

**3.3. 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 istituisce una finzione di accettazione dell'opera laddove il committente non segnala l'esistenza di difetti non appena ne abbia avuto conoscenza. L'appaltatore è liberato della sua responsabilità riguardo ai difetti notificati tardivamente (cfr. art. 370 cpv. 1 CO), mentre i diritti del committente derivanti dalla garanzia per difetti dell'opera sono perenti (sentenze 4A\_288/2018 del 29 gennaio 2019 consid. 6.1.1; 4A\_251/2018 dell'11 settembre 2018 consid. 3.1 e rispettivi riferimenti). Le circostanze del caso concreto, segnatamente la natura dei difetti, sono determinanti per valutare se il committente ha agito tempestivamente (DTF 131 III 145 consid. 7.2; sentenza 4A\_570/2020 del 6 aprile 2021 consid. 4.1 e rinvii). L'appaltatore può comunque rinunciare a prevalersi della tardività della notifica dei difetti. Questa rinuncia può essere espressa o tacita. È per esempio questo il caso quando l'appaltatore, a conoscenza dell'avviso tardivo, inizi il rifacimento dell'opera o riconosca l'obbligo di eliminare il difetto. Le circostanze concrete devono permettere di dedurre chiaramente una rinuncia tacita: l'onere della prova al riguardo spetta al committente (sentenza 4A\_256/2018 del 10 settembre 2018 consid. 3.2.2; FRANÇOIS CHAIX, in: Commentaire romand, Code des obligations I, 3a ed. 2021, n. 24 all'art. 370 CO; PETER GAUCH, Der Werkvertrag, 6a ed. 2019, n. 2163).**

**3.4.** La Corte cantonale ha ritenuto che, per come è formulata, la convenzione non mette assolutamente in discussione l'esistenza di una valida notifica dei difetti. Ha rilevato che la convenzione ne regola le conseguenze e le modalità per la risoluzione definitiva della controversia, senza accennare minimamente alla problematica. I giudici cantonali hanno considerato che il principio della buona fede avrebbe imposto alla ricorrente di sollevare già allora una contestazione, in concreto non avvenuta. Hanno quindi ammesso l'esistenza di una notifica valida e tempestiva, o eventualmente la rinuncia della ricorrente a prevalersi di un'eventuale tardività della notifica, giacché sottoscrivendo la convenzione si è impegnata, a determinate condizioni, a rispondere dei difetti che il perito arbitratore avrebbe accertato.

**3.5.** La ricorrente cerca di sminuire la portata della convenzione, ma non ne considera puntualmente il tenore, limitandosi ad addurre ch'essa mirerebbe unicamente ad accertare l'effettiva esistenza di difetti, che sarebbero solo "presunti". Disattende tuttavia che dalla convenzione, segnatamente dalle sue premesse (punti n. 3 e 4), che costituiscono parte integrante della convenzione stessa (lett. a), risulta che i condomini hanno notificato alla promotrice i presunti difetti di cui ai documenti allegati. Tali documenti (inserti C e D della convenzione) elencano in modo dettagliato i difetti notificati. L'accordo concluso tra le parti mira ad evitare procedure dispendiose ed a conseguire una definizione certa dei difetti e degli eventuali interventi necessari alla loro eliminazione (punto n. 4). Le parti hanno quindi incaricato il perito arbitratore di valutare ogni singolo difetto notificato e di esprimersi al riguardo. In particolare egli era tenuto a definire se i difetti fossero tali, rispettivamente se rientrassero o meno nelle tolleranze previste dalle norme applicabili, e a determinare le modalità e i costi delle riparazioni, nonché i pregiudizi derivanti dalle riparazioni, rispettivamente il minore valore qualora il difetto non potesse essere eliminato (lett. h). **La convenzione obbliga inoltre la ricorrente a risarcire**

**i condomini per tutti i difetti a loro non imputabili entro tre mesi dalla ricezione della perizia, rispettivamente dalla ricezione delle risposte alle eventuali domande di delucidazione e di complemento.**

**Risulta quindi che l'esistenza di una valida notifica dei difetti è un presupposto della convenzione ed è stata data per acquisita dalle parti. La ricorrente si è inoltre impegnata a riparare i difetti confermati dal perito ed a risarcire i comproprietari. In tali circostanze, considerato il chiaro tenore della convenzione conclusa tra le parti, la Corte cantonale ha rettamente rilevato che la ricorrente aveva in ogni caso rinunciato a prevalersi di un'eventuale tardività della notifica dei difetti. In quanto ammissibile, la censura è pertanto infondata.**

**3.6.** Alla luce di quanto esposto, risultano parimenti infondate le censure relative all'asserita perenzione dei diritti di garanzia per i difetti notificati. Né la Corte cantonale ha violato il diritto di essere sentita della ricorrente per avere ritenuto superflua l'audizione dei testimoni da lei prospettati riguardo all'asserita tardività della notifica. La garanzia del diritto di essere sentito non impedisce infatti all'autorità di procedere a un apprezzamento anticipato delle prove richieste e rinunciare ad assumerle, se è convinta che non potrebbero condurla a modificare il suo giudizio (**DTF 144 II 427** consid. 3.1.3; **141 I 60** consid. 3.3).

**3.7.** La ricorrente lamenta la mancanza agli atti di una precedente perizia eseguita nel 2010, che già attesterebbe l'esistenza di difetti di natura fonica, ma che non le sarebbe stata consegnata. La Corte cantonale non ha tuttavia tratto conclusioni decisive sulla base di tale perizia, ritenendo che alla luce del contenuto della citata convenzione, la tematica relativa alla prima perizia non dovesse essere approfondita. Considerato che, come visto, la ricorrente ha comunque rinunciato a prevalersi di un'eventuale tardività della notifica dei difetti, la portata della precedente perizia non è rilevante per l'esito del litigio e non deve essere vagliata in questa sede.

#### **4.**

**4.1.** La ricorrente sostiene che i diritti degli opposenti per i difetti degli appartamenti sarebbero prescritti in applicazione dell'art. 371 cpv. 2 CO. Essa riconosce che, come rilevato dalle precedenti istanze, il termine di prescrizione iniziava a decorrere al momento del rilascio del certificato di abitabilità. Contesta tuttavia che la sottoscrizione della convenzione ne abbia comportato l'interruzione. La ricorrente ribadisce di non avere mai riconosciuto l'esistenza dei difetti, che sarebbero stati notificati tardivamente. Né essa avrebbe ammesso un'obbligazione specifica, non essendo peraltro chiara la natura della garanzia, se di riparazione o di risarcimento del minor valore. La ricorrente sostiene che la convenzione conterrebbe *"un semplice rinvio alla garanzia per difetti, una dichiarazione d'intenti e null'altro"*.

**4.2.** Con queste argomentazioni la ricorrente si scosta dalle chiare disposizioni della convenzione, minimizzandone nuovamente la portata. Disattende che l'esistenza di una valida notifica dei difetti è stata data per acquisita dalle parti e che con l'assunzione degli obblighi previsti dalla convenzione la ricorrente ha rinunciato a prevalersi di un'eventuale tardività della notifica (cfr. consid. 3.5). Sulla base del principio dell'affidamento, che regge l'interpretazione delle dichiarazioni di volontà (**DTF 145 III 365** consid. 3.2.1; **140 III 134** consid. 3.2 e rispettivi rinvii), non è possibile ritenere che la convenzione contempli soltanto un semplice rinvio alla garanzia per difetti. Come rettamente rilevato dalla Corte cantonale, nella convenzione la ricorrente si è impegnata a risarcire i condomini per tutti i difetti accertati dal perito arbitratore e non imputabili ai condomini stessi o ai loro ausiliari, riconoscendo quindi a queste condizioni la sua responsabilità.

**4.3.** Secondo l'art. 135 n. 1 CO, la prescrizione è interrotta in particolare mediante riconoscimento del debito per parte del debitore. Costituisce un riconoscimento del debito ai sensi di questa disposizione ogni comportamento del debitore che il creditore può in buona fede intendere come

**una conferma del fatto che il debitore è obbligato giuridicamente; è sufficiente che il debitore riconosca il debito nel principio (DTF 134 III 591 consid. 5.2.1; 119 II 368 consid. 7b pag. 378 seg.).** La questione di sapere se un debito è stato riconosciuto o meno deve essere determinata sulla base delle circostanze concrete del singolo caso (sentenza 4A\_256/2018, citata, consid. 3.4.2). **Alla luce di quanto esposto, gli impegni assunti dalla ricorrente nella convenzione dovevano essere in buona fede compresi quali obblighi vincolanti di riparare i difetti che sarebbero stati confermati e quantificati dal perito, rispettivamente di risarcire i comproprietari per tali difetti. La Corte cantonale ha quindi ammesso a ragione un riconoscimento di debito che ha comportato l'interruzione della prescrizione. Ciò posto, considerata l'avvenuta interruzione della prescrizione, non è contestato che i diritti degli oppositori per i difetti dell'opera non sono prescritti.** Nella misura in cui è ammissibile, la censura deve di conseguenza essere respinta.

## 5.

**5.1.** La ricorrente sostiene che l'insieme dei condomini, parti della citata convenzione, costituiva una comunione indivisa, sicché essi avrebbero dovuto agire in giudizio in litisconsorzio necessario per fare valere i loro diritti. Richiama al riguardo il fatto che le disposizioni convenzionali si riferiscono in generale a "*i condomini*", senza indicare la facoltà per gli stessi di agire individualmente, tranne che su un aspetto puntuale concernente degli importi trattenuti da alcuni di loro.

**5.2.** La Corte cantonale ha rilevato che le censure sollevate al riguardo dalla ricorrente con l'appello si riducevano ad argomentazioni soggettive, non idonee a mettere in discussione gli accertamenti del giudizio pretorile. Ha negato che vi fosse una clausola della convenzione che imponesse ai condomini, comunque elencati individualmente tra le parti, un agire congiunto in materia di garanzia per i difetti dell'immobile. Una rappresentanza da parte di un unico patrocinatore o l'allestimento di una sola copia della convenzione, destinata al legale, non era sufficiente a dimostrare il contrario. La precedente istanza ha ritenuto che la ricorrente non aveva indicato ulteriori ragioni per cui sarebbe occorso riconoscere una pretesa indivisibile, considerato altresì che, per costante giurisprudenza, ciascun condomino poteva fare valere, sulla base del proprio contratto di compravendita/appalto, la garanzia anche per i difetti inerenti le parti comuni. Ha quindi concluso che ogni opponente, quale partner contrattuale della ricorrente nell'acquisizione della propria PPP e successivamente con la sottoscrizione della suddetta convenzione, aveva la legittimazione per agire in giudizio e fare valere la propria pretesa, di natura pecuniaria e divisibile.

**5.3.** La ricorrente si limita a ribadire genericamente la tesi di appello, senza tuttavia confrontarsi puntualmente con le considerazioni contenute nella sentenza impugnata, spiegando in maniera precisa, con una motivazione conforme alle esigenze degli art. 42 cpv. 2 e 106 cpv. 2 LTF, per quali ragioni esse poggierebbero su accertamenti manifestamente insostenibili e sarebbero lesive del diritto federale. La ricorrente adduce che, in concreto, la necessità di agire congiuntamente non deriverebbe tanto dai singoli contratti di compravendita/appalto quanto piuttosto dalla convenzione sottoscritta dall'insieme dei condomini. La Corte cantonale si è tuttavia fondata (anche) sulla convenzione litigiosa ed ha accertato che nessuna clausola imponeva ai condomini di agire congiuntamente in materia di garanzia per i difetti. Esponendo in modo appellatorio una propria interpretazione della convenzione, la ricorrente non sostanzia d'arbitrio tale accertamento con una motivazione conforme alle esigenze dell'art. 106 cpv. 2 LTF. Per il resto, come ha rettamente rilevato la Corte cantonale, **la giurisprudenza del Tribunale federale ha già avuto modo di precisare che non è dato un litisconsorzio necessario dei singoli proprietari per piani per fare valere le pretese di garanzia per i difetti dell'immobile (DTF 145 III 8 consid. 3.5; 114 II 239 consid. 5c/aa; 111 II 458 consid. 4).** I proprietari per piani sono infatti individualmente titolari dei diritti di garanzia anche per i difetti concernenti le parti comuni, tali diritti derivando dal contratto concluso da ogni acquirente con il venditore. Sotto questo profilo, il diritto alla riduzione del prezzo per il minore valore, di natura divisibile, non pone particolari

**difficoltà giuridiche quando è esercitato personalmente da un acquirente** (sentenza 4A\_152/2021, citata, consid. 4.1 e rinvii).

## 6.

**6.1.** La ricorrente sostiene che B. non sarebbe stato legittimato a fare valere personalmente l'integrale quota di minor valore della PPP 27242, siccome nell'atto di compravendita immobiliare del 12 ottobre 2016, da lui concluso con K. dinanzi al notaio, la pretesa pecuniaria nei confronti della ricorrente non sarebbe stata quantificata né sarebbe stata formalmente ceduta all'acquirente. Secondo la ricorrente, nell'atto del 12 ottobre 2016 non sarebbe ravvisabile una volontà delle parti di cedere la pretesa per il minore valore, che non sarebbe stata chiaramente menzionata. La ricorrente sostiene che, in ogni caso, il diritto al minor valore sarebbe stato incredibile, siccome strettamente legato ad entrambi gli acquirenti originari.

**6.2.** Secondo la giurisprudenza, il diritto al minor valore, in quanto diritto formatore, non è di principio cedibile (DTF 114 II 239 consid. 5c/aa; cfr. inoltre DTF 145 III 8 consid. 3.2.2; sentenza 4A\_152/2021, citata, consid. 5.3). Può tuttavia essere ceduta la pretesa di parziale restituzione del prezzo versato (DTF 114 II 239 consid. 5c/aa; GAUCH, op. cit., n. 1618 e n. 2442). In concreto, non è di per sé contestato che B. e K. hanno esercitato congiuntamente i diritti di garanzia per i difetti quando erano entrambi comproprietari della PPP 27242. Tutti e due erano infatti parti alla citata convenzione sottoscritta nel 2013. La cessione oggetto dell'atto di compravendita del 12 ottobre 2016 non concerne quindi il diritto al minor valore, ma la corrispondente pretesa di rimborso di una parte del prezzo.

**6.3.** Al riguardo, la ricorrente si limita sostanzialmente a richiamare le clausole n. 7 e 8 del contratto di compravendita del 12 ottobre 2016, adducendo che la cessione della pretesa non sarebbe stata esplicitamente menzionata né quantificata. Fa essenzialmente riferimento alla clausola n. 8, secondo cui "*Il dominio, il possesso, diritti ed oneri, utili e rischi, trapasseranno alla parte acquirente con l'iscrizione del presente a registro fondiario*". La ricorrente espone semplicemente una propria interpretazione dell'atto di compravendita, fondandosi sul suo tenore letterale. Determinante non è tuttavia un'interpretazione puramente letterale della clausola contrattuale, bensì la vera e concorde volontà dei contraenti giusta l'art. 18 cpv. 1 CO, la quale deve essere accertata effettuando un'interpretazione soggettiva del contratto. Si tratta al proposito di una questione che attiene l'accertamento dei fatti e che è quindi esaminata dal Tribunale federale sotto il profilo ristretto dell'arbitrio (DTF 144 III 93 consid. 5.2.2; sentenza 4A\_152/2021, citata, consid. 5.2.1). La ricorrente non fa al proposito valere una violazione del divieto dell'arbitrio con una motivazione conforme alle esigenze dell'art. 106 cpv. 2 LTF. Non espone elementi concreti che permettono di concludere che l'accertata cessione della pretesa non corrispondeva alla reale volontà delle parti. Nella fattispecie, non risulta l'esistenza di una controversia tra B. e K. riguardo alla portata dell'atto di compravendita del 12 ottobre 2016. **In particolare, non risulta che il secondo abbia a sua volta fatto valere, nonostante la vendita della sua quota di comproprietà, un risarcimento nei confronti della ricorrente in relazione con i difetti notificati. Non sono quindi state adottate dalla ricorrente, né sono seriamente ravvisabili, ragioni per ritenere che B. non fosse abilitato a chiedere personalmente in giudizio l'intera riduzione del prezzo della PPP 27242, di cui era diventato unico proprietario.**

## 7.

**7.1.** Il ricorrente critica la perizia dell'arbitratore, contestando in particolare il criterio adottato dal perito di procedere ad un'indagine a campione in tre appartamenti. Adduce che la perizia sarebbe inconcludente e che, fondandosi sulla stessa, i precedenti giudici sarebbero incorsi nell'arbitrio. Ciò, a prescindere dall'esistenza o meno di una contestazione del referto in sede cantonale.

**7.2.** La Corte cantonale ha innanzitutto rilevato che le censure della ricorrente erano irricevibili, siccome costituivano essenzialmente una riproposizione di tesi soggettive addotte dinanzi al Pretore. Ha inoltre accertato che la perizia era stata presentata alle parti all'inizio del 2015 ed ha ritenuto che una contestazione avvenuta solamente alla fine del 2015 era tardiva. Secondo la Corte cantonale, anche le critiche della ricorrente dinanzi al Pretore sulla metodologia adottata dal perito erano ampiamente tardive e in contrasto con il principio della buona fede. Nel merito, la Corte cantonale ha comunque ritenuto corretta la perizia.

**7.3.** Quando, come in concreto, la sentenza impugnata poggia su diverse motivazioni indipendenti, alternative o sussidiarie, di per sé sufficienti per definire l'esito della causa, la ricorrente è tenuta, pena l'inammissibilità, a dimostrare che ognuna di esse viola il diritto (**DTF 142 III 364** consid. 2.4 pag. 368; **138 I 97** consid. 4.1.4 e rinvii).

In questa sede la ricorrente rimprovera alla Corte cantonale di non avere sufficientemente spiegato quali sarebbero state le censure semplicemente riproposte in appello e come tali ritenute irricevibili. Adduce inoltre genericamente di avere esposto nell'appello i motivi per cui il giudizio pretorile sarebbe stato errato. La ricorrente non si confronta tuttavia con le esigenze di motivazione dell'appello previste dall'art. 311 cpv. 1 CPC, e non fa quindi valere una violazione di questa disposizione con una motivazione conforme all'art. 42 cpv. 2 LTF (cfr., sui requisiti di motivazione dell'appello, **DTF 141 III 569** consid. 2.3.3; **138 III 374** consid. 4.3.1).

Quanto alla tardività delle contestazioni sollevate dalla ricorrente, essa si limita a ribadire genericamente di avere "*contestato subito la perizia a fine 2015/inizio 2016*". Non considera tuttavia l'accertamento, vincolante per il Tribunale federale (art. 105 cpv. 1 LTF), secondo cui il referto peritale era stato presentato alle parti già all'inizio del 2015 e non spiega per quali ragioni, tenuto conto del rilevante lasso temporale e del fatto che la ricorrente non ha fatto uso della possibilità prevista dalla convenzione di chiedere delucidazioni al perito, tali contestazioni avrebbero dovuto essere considerate tempestive.

Nella misura in cui la ricorrente non si confronta specificatamente con le distinte motivazioni della sentenza impugnata, ma presenta essenzialmente censure di merito concernenti la conclusione della perizia, il gravame è inammissibile.

**7.4.** Richiamando due opinioni dottrinali (ANNETTE DOLGE, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3a ed. 2017, n. 41 all'art. 189 CPC; BERNHARD BERGER, in: Berner Kommentar, 2012, n. 13 all'art. 189 CPC), la ricorrente sostiene invero ch'essa avrebbe potuto eccepire senza formalità preliminari che la perizia non sarebbe stata vincolante. Premesso che la prima autrice citata riserva esplicitamente il caso in cui la contestazione del carattere vincolante della perizia sia sollevata in urto con il principio della buona fede, le critiche ricorsuali relative alla conclusione della perizia non sostanziano un'eccezione ai sensi dell'art. 189 cpv. 3 CPC. La ricorrente non considera la natura del difetto in questione che, come accertato in modo vincolante dalla Corte cantonale (art. 105 cpv. 1 LTF), è di natura fonica ed è causato da un insufficiente isolamento acustico di entrambi gli edifici, riconducibile alla loro struttura grezza, uguale per i due blocchi. **Rilevato altresì che la ricorrente non ha fatto uso della facoltà, prevista dalla convenzione, di chiedere al perito eventuali delucidazioni e complementi peritali, un'erroneità manifesta della perizia non è minimamente resa verosimile. Criticando il modo di procedere del perito, la ricorrente mira in realtà a fare rivedere liberamente il contenuto della perizia. Ciò è tuttavia inammissibile in questa sede. Peraltro, il perito arbitratore giusta l'art. 189 CPC è di principio dotato di conoscenze specialistiche ed è incaricato dalle parti di accertare in modo per loro vincolante i fatti giuridicamente rilevanti. Riguardo a questi fatti, il giudice investito della causa non è quindi tenuto ad assumere ulteriori prove** (cfr. messaggio del 28 giugno 2006 concernente il Codice di diritto processuale svizzero [CPC], FF 2006 6593 pag. 6697; sentenza 4A\_460/2018 del 13 giugno 2019 consid. 5.3). In tali circostanze, la censura non deve essere vagliata oltre.

**8.**

**8.1.** La ricorrente sostiene infine che non avrebbe potuto essere condannata al risarcimento del minor valore, siccome i difetti riscontrati avrebbero potuto essere riparati. Rileva che la convenzione sulla nomina del perito arbitratore prevedeva che quest'ultimo definisse il minore valore di ogni PPP soltanto se i difetti non potevano essere eliminati: né la perizia né la successiva delucidazione del referto peritale hanno tuttavia stabilito ch'essi non fossero riparabili. La ricorrente adduce di non avere mai aderito alla soluzione del minor valore, che sarebbe riconducibile soltanto alla richiesta di alcuni condomini.

**8.2.** La Corte cantonale ha accertato, sulla base delle risultanze istruttorie considerate nel loro insieme, che il risarcimento del minor valore costituiva una soluzione ammissibile discussa e concordata fra le parti. Ha richiamato al riguardo il contenuto dei documenti E e P agli atti, nonché il verbale di audizione testimoniale del perito e quello d'interrogatorio di B., rilevando che anche quest'ultimo costituiva un mezzo di prova ammissibile, seppure da valutare con cautela. La Corte cantonale ha inoltre preso in considerazione l'audizione testimoniale dell'avv. N., che aveva redatto la convenzione e partecipato alle trattative. Ha altresì rilevato che la possibilità di un risarcimento del minore valore era contemplata dalla convenzione e in concreto comportava costi inferiori rispetto a quelli degli interventi di riparazione.

**8.3.** La ricorrente non si confronta puntualmente con le prove prese in considerazione dalla Corte cantonale e non sostanzia quindi d'arbitrio l'accertamento secondo cui il risarcimento del minore valore corrispondeva alla reale e concorde volontà delle parti. In particolare, la ricorrente non considera il contenuto dei citati verbali d'interrogatorio, limitandosi a sminuirne la rilevanza per il fatto che si tratterebbe di persone interessate alla causa. Non fa tuttavia valere dichiarazioni contraddittorie o in contrasto con determinati atti, disattendendo anzi ch'esse sono tra di loro concordanti e coerenti con il contenuto dei documenti considerati. Nuovamente, non dimostra quindi l'arbitrarietà della conclusione dei giudici cantonali con una motivazione conforme alle esigenze dell'art. 106 cpv. 2 LTF.

## 9.

**9.1.** Laddove contesta il calcolo del minore valore complessivo di fr. 721'091.12 stabilito dal perito, la ricorrente disattende che la Corte cantonale ha innanzitutto ritenuto la contestazione irricevibile ai sensi degli art. 229 e 317 CPC. Le sarebbe quindi spettato spiegare in modo specifico, con una motivazione conforme alle esigenze dell'art. 42 cpv. 2 LTF, per quali ragioni la precedente istanza avrebbe violato queste disposizioni dichiarando irricevibile la censura d'appello. In tali circostanze, le considerazioni di merito sull'ammontare del minor valore esposte in questa sede sono inammissibili e non devono essere vagliate.

**9.2.** La ricorrente critica pure la ripartizione interna del minor valore fra i condomini, ritenendo arbitraria la suddivisione in base alle rispettive quote millesimali, siccome non considererebbe quali PPP sarebbero toccate dai difetti e in che misura. Ritiene altresì indivisibile la pretesa pecuniaria. Nuovamente, essa si limita tuttavia a ribadire le tesi di appello, senza confrontarsi in modo specifico con i considerandi del giudizio impugnato, spiegando, con una motivazione conforme alle esposte esigenze, in che consiste la violazione del diritto.

La Corte cantonale ha infatti negato un interesse degno di tutela della ricorrente a contestare la ripartizione interna del minor valore, non subendo dalla stessa alcun pregiudizio. Ha comunque accertato che il difetto riguardante tutte le PPP concerne esclusivamente i rumori prodotti per via solida dagli impianti tecnici ed è causato da un insufficiente isolamento acustico delle costruzioni. Richiamando il verbale di audizione testimoniale del perito, la Corte cantonale ha rilevato che il difetto fonico grava le parti comuni e pertanto gli immobili nel loro complesso: esso interessa tutti gli appartamenti per effetto della propagazione sonora, nel senso che le singole unità di PPP possono causare e/o subire il disturbo fonico. Questi accertamenti non sono censurati d'arbitrio con una

motivazione conforme alle esigenze dell'art. 106 cpv. 2 LTF e sono di conseguenza vincolanti per il Tribunale federale (art. 105 cpv. 1 LTF). Ricordato che, contrariamente a quanto addotto dalla ricorrente, il diritto alla riduzione del prezzo è di natura divisibile, la decisione di ripartirla proporzionalmente al minor valore delle rispettive PPP causata dal difetto alle parti comuni, non viola il diritto federale (sentenza 4A\_152/2021, citata, consid. 4.1).

**10.**

Da quanto precede, discende che il ricorso si rivela, nella misura in cui è ammissibile, infondato e va come tale respinto. Le spese giudiziarie e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 1 LTF).

**Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:**

**1.**

Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso è respinto.

**2.**

Le spese giudiziarie di fr. 7'000.-- sono poste a carico della ricorrente.

**3.**

La ricorrente verserà agli oppositori la somma di complessivi fr. 8'000.-- a titolo di ripetibili per la procedura innanzi al Tribunale federale.

**4.**

Comunicazione ai patrocinatori delle parti e alla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Losanna, 31 gennaio 2023

In nome della I Corte di diritto civile  
del Tribunale federale svizzero

La Presidente: Jametti

Il Cancelliere: Gadoni