

Tribunal fédéral – 4A\_285/2025, 4A\_307/2025  
I<sup>re</sup> Cour de droit civil  
Arrêt du 16 avril 2026

Contrat d'entreprise  
Werkvertrag



Bundesgericht – 4A\_285/2025, 4A\_307/2025  
I. zivilrechtliche Abteilung  
Urteil vom 16. April 2026

Réduction de la  
responsabilité pour les  
défauts ; responsabilité  
solidaire ; prise en compte  
d'une expertise  
Herabsetzung der Haftung  
für Mängel ;  
Solidarhaftung ;  
Berücksichtigung eines  
Gutachtens

art. 44, 50, 51, 99 CO ;  
183 ss CPC  
Art. 44, 50, 51, 99 OR ;  
183 ff. ZPO

**Réduction de la responsabilité pour les défauts** (art. 44, 99 CO) – Rappel des principes (consid. 3.2).  
**Responsabilité solidaire** (art. 50-51 CO) – Rappel des principes (consid. 5.1.1). En l'espèce, la répartition de la responsabilité pour les défauts entre l'entrepreneur général (75%) et l'architecte (25%) tient compte du fait que ce dernier assurait également un rôle dans la gestion et la supervision des travaux (consid. 3.2.1-3.2.3 ; cf. en détails pour des défauts spécifiques : consid. 4).

**Prise en compte d'une expertise** – Rappel des principes. En l'espèce, l'architecte ne peut se plaindre de l'utilisation par l'expert de la norme SIA 102, alors qu'il s'y est lui-même référé dans ses écritures, avant de changer d'avis à la lecture du rapport de l'expert (consid. 5.2.3).

**Herabsetzung der Haftung für Mängel** (Art. 44, 99 OR) – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.2).  
**Solidarhaftung** (Art. 50-51 OR) – Wiederholung der Grundsätze (E. 5.1.1). Im vorliegenden Fall trägt die Aufteilung der Haftung für die Mängel zwischen dem Generalunternehmer (75%) und dem Architekten (25%) dem Umstand Rechnung, dass Letzterer ebenfalls eine Rolle bei der Leitung und Überwachung der Arbeiten wahrnahm (E. 3.2.1-3.2.3 ; vgl. für einzelne Mängel im Detail : E. 4).

**Berücksichtigung eines Gutachtens** – Wiederholung der Grundsätze. Im vorliegenden Fall kann sich der Architekt nicht über die Verwendung der Norm SIA 102 durch den Gutachter beschweren, nachdem er sich in seinen Rechtsschriften selbst darauf berufen hatte, bevor er nach der Lektüre des Gutachtens seine Meinung änderte (E. 5.2.3).

Composizione  
Giudici federali Hurni, Presidente,

Kiss, Denys,

Cancelliere G. Piatti.

Partecipanti al procedimento

4A\_285/2025

A.,

patrocinato dagli avv.ti Luigi Mattei e Romina Biaggi-Albrici,  
ricorrente,

contro

1. B. SA,

2. C.,

entrambi patrocinati dall'avv. Margherita Leuenberger-Foni,

3. D.,

patrocinato dall'avv. Riccardo Balmelli,

opponenti,

e

4A\_307/2025

B. SA,

patrocinata dall'avv. Margherita Leuenberger-Foni,

ricorrente,

contro

1. A.,

patrocinato dall'avv. Romina Biaggi-Albrici,

2. D.,

patrocinato dall'avv. Riccardo Balmelli,

opponenti.

Oggetto

responsabilità per difetti di una costruzione,

ricorsi contro la sentenza emanata il 13 maggio 2025 dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino (12.2023.154/155/159).

## **Fatti:**

### **A.**

**A.a.** Con contratto di impresa generale 19 novembre 2011 D. ha incaricato la B. SA di eseguire i lavori di demolizione e ricostruzione di una villa da edificare a X.. La mercede a corpo inizialmente fissata a fr. 3'186'000.-- è stata ridotta con accordo del 16 gennaio 2012 a fr. 3'169'800.--. I progetti esecutivi sono stati allestiti dall'arch. A.. Ad inizio 2014, dopo la conclusione dei lavori di edificazione, D. ha segnalato una serie di difetti che sono stati oggetto di una perizia a titolo cautelare.

**A.b.** Con petizione del 22 gennaio 2018 D. ha convenuto in giudizio innanzi al Pretore di Lugano C., la B. SA e l'arch. A. per ottenerne la condanna, solidalmente e ognuno a dipendenza delle responsabilità che sarebbero state accertate in istruttoria, al pagamento di fr. 2'200'000.--, importo poi aumentato in sede conclusoria a fr. 2'451'254.19, oltre interessi. Con giudizio 26 ottobre 2023 il Pretore ha respinto la petizione nei confronti di C., l'ha invece parzialmente accolta nei confronti della B. SA e dell'arch. A. nel senso che ha condannato la prima a pagare all'attore fr. 1'184'998.09 e il secondo a versargli fr. 709'730.38. Tali importi tengono anche conto della ripartizione delle spese preprocessuali e di accertamento dei difetti.

### **B.**

Con sentenza 13 maggio 2025 la II Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino ha, in parziale accoglimento degli appelli presentati da D. e B. SA, modificato gli importi che l'arch. A. e la B. SA devono pagare singolarmente, aumentando a fr. 746'617.70 quello posto a carico dell'architetto e riducendo a fr. 1'017'748.65 quello dovuto dalla società, e ha pure condannato i predetti convenuti a versare all'attore in solido fr. 197'033.80. Ha invece respinto, nella misura in cui era ricevibile, l'appello presentato da A.. La Corte cantonale ha confermato, che non sussisteva alcun contratto fra D. e C.. Ha considerato l'architetto interamente responsabile di due difetti imputabili solo alla progettazione (copertura della piscina e isolamento della parete della piscina). Dopo aver constatato che questi, inizialmente incaricato della sola progettazione, era in seguito pure stato nominato assistente del committente alla direzione dei lavori, gli ha imputato una colpa del 25 % per i difetti legati alla carente direzione dei lavori affidata alla B. SA a cui ha ascritto il rimanente 75 %. Ha infine stabilito che vi era una responsabilità solidale tra l'impresa generale e l'architetto per due altri difetti (cassonetti dei serramenti e pavimento del portico) dovuti sia a errori progettuali che di esecuzione.

### **C.**

Contro la predetta pronunzia insorgono al Tribunale federale sia l'architetto che l'impresa generale.

**C.a.** Con ricorso in materia civile dell'11 giugno 2025 l'arch. A. (in seguito: il ricorrente) postula in via principale la riforma della sentenza di seconda istanza nel senso che gli appelli di D. e di B. SA siano respinti e che il giudizio pretorile sia confermato. In via subordinata domanda un accoglimento solo parziale degli appelli. Nega una sua responsabilità quale assistente del committente alla direzione dei

lavori con riferimento a cinque singoli difetti per i quali non è stata riconosciuta una responsabilità solidale e contesta l'esistenza di una responsabilità (solidale) fra di lui e l'impresa generale per altri due difetti.

Con risposte 18 settembre 2025 la B. SA e C., da un lato, e D., dall'altro, propongono la reiezione dell'impugnativa.

**C.b.** Con ricorso in materia civile del 18 giugno 2025 la B. SA (in seguito: la ricorrente) domanda la riforma della sentenza di appello nel senso di aumentare (a fr. 783'503.65) l'importo esclusivamente a carico di A. e di diminuire sia quello a suo esclusivo carico (a fr. 994'024.10) sia quello solidalmente a carico suo e dell'architetto (a fr. 183'871.70). Contesta la ripartizione della colpa effettuata dalla Corte cantonale per i difetti imputati alla direzione dei lavori.

Con risposte 17 e 18 settembre 2025 A. e D. propongono la reiezione del ricorso.

## **Diritto:**

### **1.**

**1.1.** Per motivi di economia di procedura si giustifica, come richiesto nel secondo ricorso, congiungere le due cause, dirette contro la medesima sentenza e riferite ai medesimi fatti e coinvolgendo, fondamentalmente, le medesime parti (art. 71 LTF in relazione con l'art. 24 cpv. 2 PC; DTF 133 IV 215 consid. 1).

**1.2.** Entrambi ricorsi sono presentati da parti parzialmente soccombenti nella sede cantonale (art. 76 cpv. 1 lett. a LTF), sono tempestivi (art. 100 cpv. 1 LTF) e volti contro una sentenza finale (art. 90 LTF) emanata su ricorso dall'autorità ticinese di ultima istanza (art. 75 LTF) in una causa civile (art. 72 cpv. 1 LTF) con un valore di lite superiore alla soglia prevista dall'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF per l'inoltro di un ricorso in materia civile. Essi si rivelano quindi in linea di principio ammissibili.

### **2.**

Il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sugli accertamenti di fatto svolti dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF), che sono vincolanti. Può scostarsene o completarli solo se sono stati effettuati in violazione del diritto ai sensi dell'art. 95 LTF o in modo manifestamente inesatto (art. 105 cpv. 2 LTF). Se rimprovera all'autorità cantonale un accertamento dei fatti manifestamente inesatto - che in questo ambito significa arbitrario (art. 9 Cost.; DTF 149 II 337 consid. 2.3; 147 V 35 consid. 4.2; 140 III 115 consid. 2) - il ricorrente deve motivare la censura conformemente alle esigenze rigorose poste dall'art. 106 cpv. 2 LTF (DTF 147 IV 73 consid. 4.1.2, con rinvii; 140 III 264 consid. 2.3, con rinvii). Ciò significa che la parte ricorrente deve indicare in modo chiaro e dettagliato, con riferimento ai motivi della decisione impugnata, in che modo sarebbero stati violati i suoi diritti costituzionali (DTF 147 I 73 consid. 2.1; 143 II 283 consid. 1.2.2; 142 III 364 consid. 2.4, con rinvii). Critiche appellatorie sono inammissibili (DTF 148 I 104 consid. 1.5, con rinvii). La parte che vuole completare la fattispecie deve inoltre dimostrare, con precisi rinvii agli atti della causa, di aver già presentato alle istanze inferiori, rispettando le regole della procedura, i relativi fatti giuridicamente pertinenti e le prove adeguate (DTF 140 III 86 consid. 2). Se la critica non soddisfa queste esigenze, le allegazioni relative a una fattispecie che si scosta da quella accertata non possono essere prese in considerazione (DTF 149 II 337 consid.

2.3; **140 III 16** consid. 1.3.1). L'eliminazione del vizio deve inoltre poter essere determinante per l'esito del procedimento (art. 97 cpv. 1 LTF).

### **3.**

La Corte cantonale ha indicato che in appello era pacifico che l'architetto fosse in un primo tempo stato incaricato verbalmente della progettazione di massima e di quella definitiva della villa (fatta eccezione per i piani specialistici riferiti all'impiantistica ed ai calcoli statici e del fabbisogno termo-energetico della costruzione), della presentazione della domanda di costruzione e dell'allestimento dei piani esecutivi di base, con l'impegno di verificare sporadicamente la corrispondenza dei lavori ai piani architettonici, di approvare eventuali modifiche dei piani di progetto di sua competenza, di determinarsi sulla conformità dei materiali messi in opera e di assistere il committente al collaudo delle opere. Alla ricorrente spettava invece il compito di allestire, se del caso ricorrendo a specialisti, i piani di montaggio e costruttivi necessari per la realizzazione delle opere progettate, la verifica dei dimensionamenti e delle misure indicate nei piani di progetto, segnalare ai progettisti eventuali varianti ai piani di progetto, occuparsi della direzione tecnica dei lavori, del coordinamento e dell'organizzazione delle ditte attive sul cantiere, della scelta dei subappaltanti e della corretta esecuzione dei lavori sia dal profilo del rispetto dei piani che delle norme costruttive vigenti.

La Corte cantonale ha poi accertato che con l'accordo del 16 gennaio 2012 il committente aveva nominato l'architetto suo assistente e supervisore della direzione dei lavori che spettava all'impresa generale. Ha reputato che in questa funzione l'architetto doveva essere considerato un ausiliario del committente ex art. 101 CO con una funzione diversa e predominante rispetto all'impresa generale che si era occupata della direzione dei lavori. Tale compito riduceva la responsabilità di quest'ultima e creava una responsabilità personale non solidale del professionista, pure convenuto in causa dal committente. Ha quindi stabilito che, per i difetti risultanti da una carente direzione dei lavori, la responsabilità dell'impresa andava ridotta al 75 %, mentre il rimanente 25 % era da porre a carico dell'architetto. Ciò perché, in base all'accordo, l'assistente non doveva sollevare l'impresa generale dalle sue responsabilità legali né inficiarne le funzioni, la mercede di quest'ultima veniva unicamente ridotta di fr. 16'200.-- e la verifica dell'operato della direzione dei lavori era solo uno dei nuovi compiti affidati all'architetto. Il citato accordo sostituiva infatti l'obbligo dell'impresa generale di fornire una garanzia bancaria di fr. 600'000.--, comportando l'incarico dell'assistente alla direzione dei lavori di controllare la qualità e la tempistica dell'esecuzione dei lavori nonché la congruità delle richieste di pagamento.

#### **3.1.**

**3.1.1.** Il ricorrente afferma di avere svolto in maniera ineccepibile il suo ruolo di assistente alla direzione dei lavori. Per la denegata ipotesi in cui dovesse essere accertata una sua responsabilità per tale attività, ritiene che il peso da attribuire a una sua eventuale colpa in tale ambito non deve superare il 5 %. Afferma che la riduzione di fr. 16'200.-- corrispondeva solo allo 0,5 % della mercede di fr. 3'186'000.-- dell'impresa generale e che la sua attività di assistente del committente non doveva sollevare la direzione dei lavori dalle sue responsabilità. Il nuovo accordo era nato dall'impossibilità dell'impresa generale di fornire le garanzie pattuite nel contratto, motivo per cui la banca aveva consigliato al committente di incaricare una persona neutra di controllare i costi e la congruità dei pagamenti. Sostiene che la sentenza impugnata sarebbe contraddittoria perché pur riconoscendo che l'attività di supervisore era contenuta le aveva attribuito una certa importanza.

**3.1.2.** Secondo la ricorrente invece, la verifica dell'operato della direzione dei lavori era il nuovo principale compito affidato all'architetto nell'accordo del 16 gennaio 2012, le altre mansioni di controllo essendo marginali. Sostiene che la doppia funzione di progettista e assistente del

committente alla direzione dei lavori va considerata come aggravante in relazione all'omessa constatazione dei difetti. Afferma che la colpa dell'architetto è equivalente alla sua, ragione per cui la responsabilità per i relativi difetti va ripartita in ragione di un mezzo ciascuno.

**3.2.** In concreto è pacifico che il ricorrente, nella sua funzione di assistente alla direzione dei lavori, era un ausiliario del committente con una posizione predominante e che una sua colpa in tale ruolo comportava una riduzione della responsabilità dell'impresa incaricata della direzione dei lavori (v. sul tema DTF 130 III 591 consid. 5.2; ROLAND BREHM, Berner Kommentar, 5aed. 2021, n. 42a ad art. 44 CO). Ciò in applicazione dell'art. 44 cpv. 1 CO a cui rinvia l'art. 99 cpv. 3 CO. Per costante giurisprudenza l'art. 44 cpv. 1 CO lascia al giudice un ampio margine di apprezzamento (DTF 127 III 453 consid. 8c; sentenza 4A\_577/2024 del 10 luglio 2025 consid. 13.2.1, con rinvii), che il Tribunale federale esamina con riserbo, intervenendo solo quando la decisione si scosta senza motivo dai principi stabiliti da dottrina e giurisprudenza in materia di libero apprezzamento o si fonda su fatti che nel caso concreto non avevano importanza alcuna oppure, al contrario, quando non ha tenuto conto di elementi che avrebbero dovuto essere considerati. Il Tribunale federale sanziona le decisioni rese in virtù di un potere di apprezzamento solo se sfociano in un risultato manifestamente ingiusto o configurano una iniquità manifestamente scioccante (DTF 141 V 51 consid. 9.2 pag. 70; 137 III 303 consid. 2.1.1; 130 III 213 consid. 3.1).

**3.2.1.** Con riferimento all'argomentazione del ricorrente giova innanzi tutto rilevare che la mercede di fr. 3'186'000.-- da lui citata è una mercede a corpo che attiene ai lavori di demolizione e all'edificazione dell'immobile e non concerneva solo la direzione dei lavori, ragione per cui la percentuale calcolata nel ricorso non ha alcuna pertinenza. A giusta ragione egli non contesta invece di avere avuto anche compiti di supervisione/controllo. Con una ripartizione di  $\frac{1}{4}$  e  $\frac{3}{4}$  la Corte cantonale ha quindi tenuto conto dei vari elementi citati nel gravame, semplicemente dando loro un peso diverso da quello desiderato dal ricorrente. Con la sua critica meramente appellatoria, questi pare dimenticare che nell'ambito dell'applicazione dell'art. 44 cpv. 1 CO il Tribunale federale non sostituisce il proprio apprezzamento a quello della Corte cantonale. Ne segue che la censura va disattesa.

**3.2.2.** Anche la ricorrente misconosce il riserbo che il Tribunale federale si impone nel riesaminare l'ampio margine di apprezzamento che viene concesso alla Corte cantonale. La sua argomentazione appellatoria fa poi completa astrazione del fatto che nell'accordo del 16 gennaio 2012 le parti avevano convenuto che questo non avrebbe sollevato la direzione dei lavori dalle proprie responsabilità legali né inficiato in alcun modo le sue funzioni. Pure questa censura va quindi respinta, nei limiti della sua ridotta ammissibilità. Ciò segna anche la sorte di questo ricorso che si esaurisce nella richiesta di una diversa ripartizione delle responsabilità per i difetti attribuiti a una inadeguata direzione dei lavori.

**3.2.3.** Da quanto precede discende che nei considerandi che seguono il Tribunale federale non si scosterà dall'attribuzione al ricorrente di una responsabilità del 25% per i difetti dovuti a una carente direzione dei lavori che gli sono imputabili.

#### **4.**

Qui di seguito verranno esaminate le censure con cui il ricorrente nega di essere responsabile di cinque difetti dovuti a una carente direzione dei lavori che hanno portato a una suddivisione della responsabilità, senza generare un vincolo di solidarietà, fra di lui e l'impresa generale. La questione della ripartizione percentuale, rimessa in discussione dal ricorrente con riferimento a ogni difetto è, come già osservato, stata liquidata al precedente considerando, e non verrà quindi in linea di principio più approfondita.

##### **4.1.**

**4.1.1.** Basandosi sulla perizia, la Corte cantonale ha accertato un'insufficiente planarità del pavimento della cucina, difetto dovuto a un errore di esecuzione, imputabile in ragione del 10 % alla direzione dei lavori. Ha quindi posto il 2,5 % dell'importo di fr. 42'360.-- a carico dell'architetto (25 % del 10 %), ritenuto che contrariamente a quanto affermato nella risposta all'appello, con l'email del 12 settembre 2013 questi non aveva prontamente segnalato il difetto all'impresa generale.

**4.1.2.** Il ricorrente afferma che ciò sarebbe abusivo, perché con la predetta email avrebbe informato la direzione dei lavori e le ditte esecutrici del difetto. Ritiene evidente che i graffi causati dall'apertura delle ante erano dovuti a una non planarità del pavimento.

**4.1.3.** Dal messaggio menzionato dal ricorrente emerge unicamente che risultavano graffi sul pavimento cagionati dall'apertura delle ante delle finestre. Contrariamente a quanto questi ritiene, non appare quindi affatto insostenibile non dedurre che con tale messaggio si volesse segnalare l'assenza di una sufficiente planarità del pavimento, non essendo escluso che i graffi fossero dovuti ad altre cause, ad esempio al modo in cui sono state montate le ante. La censura si rivela infondata.

## **4.2.**

**4.2.1.** La Corte cantonale ha ripreso quanto emerso dal giudizio pretorile con riferimento alle screpolature e alle fessure degli intonaci interni che presentavano ondulazioni e irregolarità visibili anche senza condizioni di luce radente. In base alla perizia, tali difetti erano dovuti a un'esecuzione non effettuata a regola d'arte, la cui responsabilità incombeva in ragione del 10 % alla direzione dei lavori. Ha quindi messo a carico del ricorrente il 2,5 % di fr. 55'575.--.

**4.2.2.** Il ricorrente ritiene abusivo imputargli una responsabilità perché il difetto non sarebbe stato immediatamente riscontrabile. Osserva inoltre che gli compete unicamente un'alta vigilanza e non una verifica nel dettaglio dell'attività delle diverse imprese.

**4.2.3.** Con tale critica il ricorrente mette innanzi tutto in discussione, in modo appellatorio e quindi inammissibile, gli accertamenti di fatto della sentenza impugnata sulla visibilità dei difetti. La Corte cantonale non ha poi violato il diritto federale reputando che il difetto, osservabile anche senza condizioni di luce radente, avrebbe dovuto essere rilevato anche nell'ambito di un'attività di supervisione.

## **4.3.**

**4.3.1.** Dopo aver considerato i difetti riscontrati ai contorni delle finestre (crepe e distacchi) dei meri errori di esecuzione imputabili in ragione del 10 % alla direzione dei lavori, la Corte cantonale ha messo a carico dell'architetto il 2,5 % di fr. 72'422.--. Essa ha poi indicato che quest'ultimo non poteva essere seguito quando aveva, contravvenendo all'art. 229 CPC, irrispettamente affermato solo nelle conclusioni che l'impresa e la direzione dei lavori avevano utilizzato un materiale diverso da quello previsto.

**4.3.2.** Il ricorrente sostiene che non gli può essere imputata una responsabilità per un difetto dovuto a un materiale non idoneo. Nega poi di avere violato l'art. 229 CPC, avendo già contestato il difetto negli allegati preliminari e di avere precisato nelle conclusioni la sua posizione. Asserisce che il difetto non era neppure immediatamente riscontrabile e non avrebbe quindi potuto essere identificato nell'ambito della sua attività di alta vigilanza.

**4.3.3.** In concreto il ricorrente pare non avvedersi che il mancato rispetto dell'art. 229 CPC era unicamente una motivazione abbondanziale della Corte cantonale. Per il resto, affermando che le crepe e i distacchi non sarebbero stati immediatamente constatabili egli si scosta nuovamente in modo inammissibile dalla fattispecie risultante dalla sentenza impugnata. Non è inoltre ravvisabile perché l'utilizzo di un altro materiale, rivelatosi inadatto, lo dovrebbe scagionare nell'ambito della supervisione della direzione dei lavori.

#### **4.4.**

**4.4.1.** Nella perizia giudiziaria, su cui è basata la sentenza impugnata, era pure stata evidenziata la presenza di una tavola di legno sotto la muratura di laterizio del portico, che risultava contraria alle normative sulla sicurezza strutturale e che configurava un errore di esecuzione imputabile alla carente direzione dei lavori in ragione del 10 %. La Corte cantonale ha quindi posto a carico dell'architetto il 2,5 % di fr. 7'378.--.

**4.4.2.** Il ricorrente contesta una sua responsabilità, rilevando in particolare che non gli incombeva una vigilanza costante sul cantiere e che il difetto sarebbe emerso solo nel corso della procedura.

**4.4.3.** Non si vede come il semplice fatto che il difetto sia stato scoperto durante la causa possa escludere una responsabilità della direzione dei lavori, rispettivamente dell'assistente del committente alla stessa. Dalla fattispecie riportata nella sentenza impugnata non risulta poi nemmeno che il difetto in questione avrebbe unicamente potuto essere evitato mediante una costante presenza sul cantiere. Anche questa censura va quindi disattesa.

#### **4.5.**

**4.5.1.** L'ultimo difetto concernente una carente direzione dei lavori, messo a carico dell'architetto per un importo corrispondente al 7,5 % di fr. 255'988.--, concerne infiltrazioni dal tetto dovute a errori di posa. La Corte cantonale, basandosi sulla perizia, ha infatti ritenuto che alla direzione dei lavori il difetto era imputabile al 30 %.

**4.5.2.** Il ricorrente sostiene che pure questo difetto sarebbe emerso solo nel corso della procedura e che il perito avrebbe rimproverato alla direzione dei lavori di non avere controllato la documentazione del progetto esecutivo, compito che chiaramente non gli sarebbe spettato.

**4.5.3.** Dell'irrelevanza dell'affermazione che il difetto sarebbe solo emerso nel corso della procedura già si è detto sopra. Per il resto il ricorrente sostituisce il proprio apprezzamento a quello della Corte cantonale per quanto riguarda i compiti che rientravano fra quelli che un'assistente del committente alla direzione dei lavori deve espletare, senza nemmeno pretendere di avere già formulato innanzi alla precedente autorità questa obiezione.

#### **5.**

Il ricorrente contesta infine, per due difetti (concernenti i cassonetti dei serramenti e il pavimento del portico), una sua responsabilità parziale e esclusiva quale assistente del committente alla direzione dei lavori e una sua responsabilità solidale (quale progettista) con l'impresa generale.

##### **5.1.**

**5.1.1.** La Corte cantonale ha premesso che per riconoscere una responsabilità solidale delle persone intervenute in un cantiere in qualità di costruttore, progettista o direttore dei lavori, è necessario che le medesime rispondano, anche solo per cause diverse, dello stesso danno (art. 50 e 51 CO; **DTF 130 III 591** consid. 5.5.1).

**5.1.2.** Il ricorrente, pur non mettendo in discussione quanto appena esposto e ammettendo che con la petizione era stata chiesta la condanna solidale dei tre convenuti, afferma che la reale volontà dell'attore era invece volta a stabilire le relative responsabilità delle persone coinvolte nei lavori, come risulterebbe dalla motivazione della petizione, dalla replica e dai quesiti peritali. Il committente avrebbe quindi rinunciato a prevalersi di una responsabilità solidale. Per questo motivo la Corte

cantonale sarebbe incorsa in un abuso, pronunciando delle condanne pecuniarie con vincolo di solidarietà fra architetto e impresa generale.

**5.1.3.** In concreto l'argomentazione ricorsuale si rivela manifestamente infondata. A tale proposito basta rilevare che il punto della petizione su cui si fonda il ricorrente recita testualmente "C., la sua B. SA e l'arch. A. rispondono pertanto verso D. sulla base di contratti diversi, ma solidalmente ognuno nei suoi confronti per l'intero importo.[...] Verso l'esterno essi rispondono però per tutto quanto fatto valere".

## **5.2.**

**5.2.1.** Con riferimento ai cassonetti dei serramenti la Corte cantonale, basandosi sulla perizia, ha constatato problemi di ermeticità, dovuti sia a un errore di esecuzione (scarsa accuratezza) sia a un errore di progetto (dettaglio costruttivo non verificato con le effettive esigenze di ermeticità). Ha quindi considerato solidalmente responsabili l'architetto, incaricato di allestire i progetti di massima e definitivi, quale progettista, e l'impresa generale, quale costruttrice. Ha poi proceduto alla già menzionata ripartizione della responsabilità in ragione del 25 % e del 75 % per i difetti imputabili a una carente direzione dei lavori. Essa ha quindi, in applicazione delle percentuali stabilite dal perito, messo a carico dell'impresa generale e dell'architetto in solido fr. 126'648.55 e solo a quest'ultimo fr. 7'017.45.

**5.2.2.** Secondo il ricorrente il perito non avrebbe stabilito alcuna responsabilità del progettista esecutivo, i piani dovendo ancora essere verificati dall'impresa. Sostiene poi che, sebbene le parti non avessero integrato nel contratto la Norma SIA 102, il perito si era basato su di questa quando aveva imputato la causa del difetto in ragione del 30 % alla fase di progettazione e in ragione del 70 % alla fase di esecuzione. Ritene che i progetti di massima e definitivi non hanno nulla a che vedere con la progettazione esecutiva e contesta di aver sostenuto per la prima volta in appello di essersi limitato ad allestire i piani esecutivi di base. Nega altresì che gli possa essere attribuita una responsabilità quale assistente del committente alla direzione dei lavori, poiché aveva subito reso attenta l'impresa generale delle caratteristiche che i serramenti dovevano avere e non gli spettava il controllo della documentazione del progetto esecutivo. Conclude ribadendo che in ogni caso, con riferimento alla sua attività di assistente alla direzione dei lavori, non gli si potrebbe attribuire una quota di responsabilità superiore al 5 %.

**5.2.3.** In concreto la critica ricorsuale disconosce il potere di esame del Tribunale federale nei casi in cui, come nella fattispecie, la Corte cantonale si è basata sulla perizia giudiziaria agli atti. Infatti, se l'autorità inferiore ritiene la perizia concludente e fa proprie le sue risultanze, il Tribunale federale accoglie la censura di apprezzamento arbitrario delle prove unicamente se il perito non ha risposto ai quesiti posti, se le sue conclusioni sono contraddittorie o se in altro modo la perizia è inficiata da vizi talmente evidenti e riconoscibili senza conoscenze specifiche che il giudice non poteva semplicemente ignorarli. Non spetta al Tribunale federale verificare se tutte le affermazioni del perito sono esenti da arbitrio: esso si limita a controllare se l'autorità inferiore poteva, senza arbitrio, aderire alle conclusioni del perito (sentenze 4A\_205/2020 del 13 luglio 2021 consid. 6; 4A\_517/2017 del 2 ottobre 2018 consid. 4.2; 4A\_551/2015 del 14 aprile 2016 consid. 4.1; cfr. anche **DTF 141 IV 369** consid. 6.1). Nel ricorso non risulta alcuna censura che giustificerebbe l'intervento di questo tribunale per le predette ragioni.

Il ricorrente non può nemmeno essere seguito quando lamenta che, nella perizia che individua i difetti, il perito si è basato sulla norma SIA (v. anche sull'utilizzo della Norma SIA 102 in una perizia giudiziaria la sentenza 4A\_51/2022 del 3 ottobre 2023 consid. 5.4). Come rilevato nella sentenza impugnata il ricorrente medesimo non aveva inizialmente messo in dubbio l'applicabilità delle Norme SIA negli allegati preliminari, anzi rinviando egli stesso nella duplica "all'art. 4.52 della Norma SIA 102", per poi mutare opinione, in modo tardivo a perizia esperita, nelle conclusioni. Nell'impugnativa in esame, egli inutilmente minimizza quanto scritto nella duplica né riesce a inficiare quanto accertato, sostenendo

in modo apodittico di avere contestato nelle domande di delucidazione le rilevanze peritali fondate sulla Norma SIA. Parimenti infruttuosa si rivela l'altrettanto apodittica affermazione secondo cui la "progettazione esecutiva non ha nulla a che vedere con l'allestimento dei progetti di massima e definitivi" che sarebbero invece stati di sua competenza: tale argomentazione ignora l'accertamento della Corte cantonale concernente la presenza agli atti di un piano "di dettaglio cassonetto tende". Ne segue che l'appellatoria contestazione di una propria responsabilità per tale difetto va disattesa.

Infine, per quanto riguarda la responsabilità quale assistente del committente alla direzione dei lavori, limitandosi a ripetere un'obiezione già respinta nella sentenza impugnata concernente un preteso avvertimento dato all'impresa generale e alla ditta esecutrice sulle caratteristiche dei serramenti, il ricorrente non formula alcuna ammissibile censura degli accertamenti effettuati dalla Corte cantonale. Anche quando rimette in discussione le conclusioni peritali riguardo ai compiti di controllo che avrebbe dovuto espletare e alle percentuali imputabili alla direzione dei lavori, il ricorrente non formula alcuna ammissibile critica delle risultanze della perizia fatte proprie dalla Corte cantonale. Della ripartizione della responsabilità fra assistente e direzione dei lavori già si è detto sopra.

### **5.3.**

**5.3.1.** L'ultimo difetto la cui responsabilità è contestata concerne il pavimento del portico che presentava efflorescenze e essudazioni di natura carbonatica. La perizia giudiziaria, su cui si sono basati i Giudici cantonali, ha attribuito il difetto sia a un errore di progettazione (dettaglio costruttivo che riporta una pendenza dell'1 % invece dell'1,5 %) sia a un errore di esecuzione (scarsa accuratezza e materiale usato per le fughe con un elevato assorbimento d'acqua), ragione per cui la Corte cantonale ha ritenuto che l'architetto e l'impresa generale fossero responsabili solidalmente. Essa ha quindi, in applicazione delle percentuali stabilite dal perito, posto a carico dell'impresa generale e dell'architetto solidalmente l'importo di fr. 64'079.40 e solo a quest'ultimo fr. 6'144.60 (per prestazioni disattese quale assistente alla direzione dei lavori).

**5.3.2.** Il ricorrente nega di avere una responsabilità quale progettista, perché il perito aveva stabilito l'erroneità della progettazione sulla base della Norma SIA 102 che non era stata integrata nel rapporto contrattuale. Smentisce poi di essersi prevalso solo nell'appello delle obiezioni secondo cui egli si era solo occupato dei piani esecutivi di base e che all'impresa generale spettava sia l'allestimento dei piani di montaggio sia la verifica dei dimensionamenti e delle misure indicate nei piani di progetto. Contesta pure una sua responsabilità quale assistente del committente alla direzione dei lavori, affermando che il difetto non era immediatamente riscontrabile, che il perito ha attribuito alla direzione dei lavori la responsabilità per compiti che non le incombevano quali il controllo della documentazione con la segnalazione delle eventuali modifiche necessarie, la verifica dell'idoneità della malta, l'allestimento dei piani di montaggio e costruttivi.

**5.3.3.** In concreto, con riferimento all'obiezione concernente l'uso della norma SIA da parte del perito per determinare la responsabilità del progettista, si rinvia a quanto già esposto sopra al consid. 5.2.3. Quando poi il ricorrente contesta di essersi limitato ad affermare irritualmente solo in appello di avere unicamente eseguito i piani esecutivi di base, egli pare non avvedersi che la Corte cantonale ha pure accertato che nell'incarto risultavano invece - anche - dei piani di dettaglio da lui allestiti. Negando infine una sua responsabilità quale assistente del committente alla direzione dei lavori, ancora una volta il ricorrente rimette inammissibilmente in discussione in modo appellatorio le conclusioni peritali su cui si sono fondati i giudici cantonali. Ne segue che nemmeno le censure volte contro il risarcimento dei costi di rimozione di quest'ultimo difetto possono essere accolte.

## **6.**

Da quanto precede discende che i ricorsi, nella misura in cui risultano ammissibili, si palesano infondati e come tali vanno respinti. Le spese giudiziarie e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 2 LTF).

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

**1.**

Le cause 4A\_285/2025 e 4A\_307/2025 sono congiunte.

**2.**

Nella misura in cui sono ammissibili, i ricorsi sono respinti.

**3.**

Le spese giudiziarie della causa 4A\_285/2025 di fr. 7'000.-- sono poste a carico del ricorrente A., quelle di fr. 2'000.-- della causa 4A\_307/2025 sono poste a carico della ricorrente B. SA.

**4.**

Per la causa 4A\_285/2025 il ricorrente A. rifonderà agli opposenti B. SA e C. complessivi fr. 8'000.-- e all'opponente D. fr. 8'000.-- a titolo di ripetibili per la procedura innanzi al Tribunale federale.

Per la causa 4A\_307/2025 la ricorrente B. SA rifonderà agli opposenti A. e D. fr. 2'500.-- ciascuno a titolo di ripetibili per la procedura innanzi al Tribunale federale.

**5.**

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

Losanna, 16 aprile 2026

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

Il Presidente: Hurni

Il Cancelliere: G. Piatti