

B. est propriétaire d'une maison mitoyenne et loue l'appartement situé au premier étage de l'immeuble à A. (la locataire). Le 10 février 2012, l'appartement occupé par la locataire a été entièrement détruit par un incendie qui a également endommagé l'appartement occupé par le propriétaire. La locataire a été condamnée pour incendie volontaire.

Le TF rappelle les deux types de dommages matériels qu'on distingue traditionnellement (c. 6.1.2). Lors du calcul du dommage (total ou partiel), il convient, dans la détermination de son montant, de procéder à l'**imputation des avantages** (en faveur du lésé) générés par l'événement dommageable, la valeur résiduelle d'un objet totalement détruit représente en principe un avantage financier à imputer (c. 6.1.3).

Le montant de CHF 617'556.20 fixé par les premiers juges se compose de trois postes de dommage : les travaux strictement nécessaires à la remise en état des parties endommagées (CHF 565'000.-) ; les taxes et frais divers (CHF 5'000.-) ; les frais de sécurisation et de couverture provisoire (CHF 47'556.20). S'agissant de la remise en état, la somme de CHF 565'000.- comprend, quant à lui, des postes pour lesquels la question d'une réduction de l'indemnité à la valeur du bien avant l'incendie ne se pose pas, par exemple pour ceux de la direction de la conception et de la construction (CHF 45'000.-) et de l'ingénieur civil (CHF 9'680.-), d'autant plus que le propriétaire ne peut en tirer aucun avantage. Sans ces postes de dommage, les frais d'assainissement s'élèveraient à environ CHF 510'320.-, proche de la valeur du bâtiment avant l'incendie de CHF 525'000 (selon la locataire). **Il n'apparaît pas que le propriétaire ait subi une perte totale par rapport à l'immeuble, puisque le coût nécessaire à sa réparation ne dépasse pas la valeur de l'immeuble avant l'incendie et n'apparaît pas disproportionné** (c. 6.2.1).

Le TF rejeté le grief de la locataire selon laquelle l'instance précédente n'aurait pas tenu compte de la plus-value que le propriétaire retire de la chose réparée, les explications de la locataire à ce sujet étant insuffisamment motivées (c. 6.2.4).

Auteur : David Ionta, juriste à Lucerne

Ricorso contro la sentenza emanata il 5 luglio 2021 dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino (12.2020.36).

Fatti:

A.

A.a. B. è proprietario di un'abitazione bifamiliare nel Comune di Lugano. Dal 1° ottobre 2010 egli ha locato l'appartamento al primo piano dello stabile a A.

Il 10 febbraio 2012 l'appartamento occupato dall'inquilina è andato completamente distrutto a causa di un incendio che ha danneggiato anche l'appartamento al pianterreno abitato dal proprietario.

A.b. In relazione a tali fatti, tra il marzo e il dicembre del 2012 B. ha concluso con la sua assicurazione tre convenzioni di indennizzo: una per il versamento di fr. 37'000.-- quale risarcimento dei danni al mobilio, un'altra relativa al riconoscimento di un importo di fr. 12'320.-- per la locazione di un

appartamento nel periodo di inagibilità dell'edificio, e una terza concernente un indennizzo di fr. 485'000.-- per i costi di ricostruzione e di fr. 47'556.20 per quelli di sgombero e messa in sicurezza.

B.

Con sentenza del 29 gennaio 2014 il giudice della Pretura penale ha condannato A. per incendio colposo. Il 23 ottobre 2014 la Corte di appello e revisione penale ticinese ha confermato tale decisione.

C.

Ottenuta l'autorizzazione ad agire, l'11 dicembre 2015B. ha convenuto A. davanti alla Pretura di Lugano, sezione 3, chiedendone la condanna al pagamento di complessivi fr. 218'260.65, oltre interessi al 6 % dal 10 febbraio 2012, per spese da lui sostenute e non coperte dall'assicurazione (fr. 100'000.-- per il risarcimento di costi di risanamento, fr. 20'930.-- per la locazione di un'abitazione durante il ripristino dello stabile, fr. 67'500.-- per la mancata locazione dell'appartamento danneggiato, fr. 15'000.-- per ulteriori disagi subiti, fr. 14'831.65 per spese di patrocinio preprocessuale) e il rigetto in via definitiva dell'opposizione interposta al precetto esecutivo spiccato nei di lei confronti. Con risposta del 15 febbraio 2021 la convenuta ha proposto di respingere la petizione. Esperita l'istruttoria le parti hanno rinunciato al dibattimento finale ed esibito delle conclusioni scritte, con cui l'attore ha precisato la propria richiesta quantificando il risarcimento complessivo in fr. 211'278.34 (tra cui fr. 85'000.-- per la rifusione dei costi di risanamento).

Con sentenza del 7 febbraio 2020 il Pretore ha integralmente respinto la petizione.

D.

Con appello dell'11 marzo 2020 l'attore ha chiesto la riforma del giudizio impugnato nel senso di accogliere la petizione e di condannare la controparte a pagargli fr. 211'278.34 oltre interessi come chiesto con le conclusioni, protestando ripetibili di entrambe le sedi. Il 27 maggio 2020 la convenuta ha proposto di respingerlo.

Statuendo il 5 luglio 2021 la II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino ha parzialmente accolto l'appello e riformato il giudizio del Pretore nel senso di condannare la convenuta a pagare all'attore fr. 85'000.-- oltre interessi al 5 % dall'11 dicembre 2015 e di rigettare in via definitiva limitatamente a tale somma l'opposizione interposta dalla convenuta al relativo precetto esecutivo. In sintesi per la Corte cantonale fra gli interventi di ricostruzione vi erano dei lavori strettamente necessari al ripristino dello stabile esistente, per un valore complessivo di fr. 565'000.--, oltre a fr. 5'000.-- per tasse e spese varie e a fr. 47'556.20 per opere di messa in sicurezza e copertura provvisoria. Avendo l'assicurazione sborsato un'indennità per i danni allo stabile di fr. 485'000.-- e una di fr. 47'556.20 per lo sgombero (in totale fr. 532'556.20), restavano fr. 85'000.--, che la convenuta doveva risarcire all'attore. Costui aveva sì fatto delle migliorie, ma sarebbe errato oltre che iniquo - hanno rilevato i giudici cantonali - compensare il maggior valore derivante dai lavori da lui finanziati con la diminuzione del patrimonio causata dall'incendio.

E.

Con ricorso in materia civile del 7 settembre 2021A. chiede di riformare il giudizio impugnato nel senso di respingere l'appello e di rivedere il giudizio sulle spese processuali e sulle ripetibili, e in subordine di annullare la sentenza impugnata e di rinviare gli atti alla Corte cantonale per nuova decisione.

Il 3 novembre 2021 l'opponente ha proposto il rigetto del gravame. L'autorità cantonale ha rinunciato a presentare osservazioni.

La ricorrente ha replicato il 19 novembre 2021 e l'opponente ha duplicato il 7 dicembre successivo.

Diritto:

1.

Il ricorso in materia civile è presentato tempestivamente (combinati art. 46 cpv. 1 lett. b e 100 cpv. 1 LTF) dalla parte soccombente nella procedura cantonale (art. 76 cpv. 1 lett. a LTF) ed è volto contro una sentenza finale (art. 90 LTF) emanata su ricorso dall'autorità ticinese di ultima istanza (art. 75 LTF) in una causa civile con valore litigioso superiore a fr. 30'000.-- (art. 72 cpv. 1 e 74 cpv. 1 lett. b LTF). Sotto questo profilo il ricorso è ricevibile.

2.

2.1. Il Tribunale federale applica d'ufficio il diritto federale (art. 106 cpv. 1 LTF). Tuttavia, tenuto conto dell'onere di allegazione e motivazione imposto dall'art. 42 cpv. 1 e 2 LTF, di regola considera solo gli argomenti proposti nell'atto di ricorso, fatti salvi i casi di errori giuridici manifesti (DTF 140 III 86 consid. 2). Giusta l'art. 42 cpv. 2 LTF nei motivi del ricorso occorre spiegare in modo conciso perché l'atto impugnato viola il diritto. Un ricorso non sufficientemente motivato è inammissibile (DTF 143 II 283 consid. 1.2.2; 142 III 364 consid. 2.4). Per soddisfare le esigenze di motivazione, il ricorrente deve confrontarsi con l'argomentazione della sentenza impugnata e spiegare in cosa consista la violazione del diritto. Egli non può limitarsi a ribadire le posizioni giuridiche assunte durante la procedura cantonale, ma deve criticare i considerandi del giudizio attaccato che ritiene lesivi del diritto (sentenza 4A_273/2012 del 30 ottobre 2012 consid. 2.1, non pubblicato in DTF 138 III 620).

2.2. Il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sugli accertamenti di fatto svolti dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF), che sono vincolanti. A questi appartengono sia le constatazioni concernenti le circostanze relative all'oggetto del litigio sia quelle riguardanti lo svolgimento della procedura innanzi all'autorità inferiore e in prima istanza, vale a dire gli accertamenti che attengono ai fatti procedurali (DTF 140 III 16 consid. 1.3.1 con riferimenti). Il Tribunale federale può unicamente rettificare o completare l'accertamento dei fatti dell'autorità inferiore, se esso è manifestamente inesatto o risulta da una violazione del diritto ai sensi dell'art. 95 LTF (art. 105 cpv. 2 LTF). "Manifestamente inesatto" significa in questo ambito "arbitrario" (DTF 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 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). Se vuole completare la fattispecie deve 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 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).

2.3. Se le parti criticano la valutazione delle prove operata dal tribunale inferiore, il Tribunale federale interviene in tale ambito solo se essa è arbitraria. Secondo la giurisprudenza, l'arbitrio non è dato, se anche un'altra soluzione sia da considerare o sia addirittura preferibile, ma solo se la decisione impugnata è palesemente insostenibile, contraddice chiaramente la situazione reale, viola

palesemente una norma o un principio giuridico indiscusso, o contraddice in modo scioccante il comune senso di giustizia (DTF 147 IV 73 consid. 4.1.2; 141 III 564 consid. 4.1; 140 III 16 consid. 2.1 tutte con rinvii). La valutazione delle prove non è quindi già arbitraria se non corrisponde alla rappresentazione del ricorrente, ma solo se è palesemente insostenibile (DTF 141 III 564 consid. 4.1; 135 II 356 consid. 4.2.1). Ciò si verifica se il giudice ha evidentemente frainteso il significato e la portata delle prove, se ha trascurato, senza alcuna ragione di fatto, prove importanti essenziali per la decisione o se ha tratto conclusioni insostenibili sulla base dei fatti accertati (DTF 147 V 35 consid. 4.2; 140 III 264 consid. 2.3; 137 III 226 consid. 4.2). Il ricorrente deve spiegare in modo chiaro e dettagliato nel gravame perché la valutazione delle prove è arbitraria (DTF 134 II 244 consid. 2.2; sentenza 4A_396/2021 del 2 febbraio 2022 consid. 2.3). In particolare, non è sufficiente citare singoli elementi di prova che devono essere ponderati diversamente rispetto alla decisione impugnata e sottoporre la propria opinione al Tribunale federale in modo appellatorio, come se potesse riesaminare i fatti liberamente (cfr. DTF 140 III 264 consid. 2.3; 116 Ia 85 consid. 2b; sentenza 4A_396/2021 citata consid. 2.3).

2.4. La libera esposizione dei fatti proposta dall'insorgente nella prima parte del ricorso, senza alcun confronto con la sentenza impugnata, non adempie le suddette esigenze di motivazione (cfr. sopra, consid. 2.2), talché, su questo punto, il gravame è inammissibile.

3.

Rammentati i presupposti della responsabilità civile (art. 41 cpv. 1 CO) e dell'onere della prova in caso di una richiesta di risarcimento del danno (art. 8 CC e 42 CO) e i principi che presiedono alla quantificazione del danno (Differenztheorie), la Corte cantonale ha stabilito che in concreto solo una parte degli interventi di ricostruzione erano dei lavori strettamente necessari al ripristino dello stabile esistente, che il loro valore complessivo ammontava a fr. 565'000.--, oltre a fr. 5000.-- per tasse e spese varie e a fr. 47'556.20 per opere di messa in sicurezza e copertura provvisoria, e che l'assicurazione aveva corrisposto all'attore fr. 485'000.-- per i danni allo stabile e fr. 47'556.20 per lo sgombero di macerie (in totale fr. 532'556.20). A ragione, pertanto, l'attore postulava il risarcimento dello scoperto di fr. 85'000.-- alla convenuta (565'000 + 5000./ 485'000). La tesi del Pretore secondo cui nonostante il danno patito l'attore avrebbe dovuto lasciarsi imputare il maggior valore dell'immobile tratto dal sinistro, era fondata su una distorsione della "Differenztheorie" e non era così condivisibile. Il valore delle migliorie, infine, non era stato considerato dal perito "nella determinazione degli esborsi ritenuti essenziali". Perciò non vi era spazio per compensare il maggior valore derivante dai lavori finanziati dall'attore con la diminuzione del patrimonio causata dall'incendio.

Altrimenti il danno era sufficientemente allegato e dimostrato: esso era specificato negli allegati dell'attore ed emergeva dalle fatture agli atti e dalla perizia, ordinata per "accertare l'ammontare del danno". Il fatto che "non sempre" le fatture sarebbero risultate chiare e sufficientemente dettagliate - per i giudici cantonali un evento "non certo insolito per lavori di tale estensione ed entità" - non aveva minato l'attendibilità della perizia (di cui la convenuta ha chiesto e ottenuto una delucidazione e completazione), né aveva impedito la determinazione del danno.

4.

La ricorrente biasima i giudici ticinesi di aver arbitrariamente valutato le prove offerte dall'opponente e di aver stabilito il danno sulla base di stime, benché la prova piena fosse accessibile. Costei rimprovera in particolare ai giudici cantonali di aver accertato il danno mediante fatture non dettagliate, che a loro parere avrebbero raffigurato un "evento non certo insolito" per lavori simili a quelli svolti dall'opponente. La quantificazione del danno, soggiunge, sarebbe un compito del giudice,

non del perito, il quale avrebbe evidenziato lacune nella documentazione a lui sottoposta. Le cifre accertate dal tribunale non potrebbero in realtà essere tali, visto che il perito avrebbe solo formulato delle stime. Una perizia, poi, non potrebbe sostituirsi ai documenti dettagliati che l'opponente (consapevole di dover dimostrare il danno) avrebbe dovuto esibire. La Corte cantonale, pertanto, eccezion fatta per i lavori da elettricista, serramenti e lavori esterni, non avrebbe potuto stabilire secondo equità (art. 42 cpv. 2 CO) il valore delle prestazioni di direzione lavori e progettazione, né quello delle opere da capomastro, impresario costruttore, gessatore, pittore e lattoniere, per l'impianto sanitario, la cucina, le porte interne e la posa di piastrelle, fondandosi su fatture sommarie, da cui non erano desumibili le opere strettamente necessarie al risanamento. Né le analisi del perito, che aveva reputato "ragionevole" ridurre taluni importi da lui stimati, avrebbero permesso al giudice di operare validi accertamenti. Un lavoro edile, prosegue, non impedirebbe per sua natura la prova piena e l'opponente avrebbe così potuto produrre documentazione dettagliata, a maggior ragione in concreto ove l'interessato sapeva che avrebbe svolto delle migliorie che esulavano dal pregiudizio patito. Insomma, per la ricorrente il danno sofferto non sarebbe stato provato e non esisterebbe.

4.1. La ricorrente pare lamentarsi di un'errata applicazione degli art. 8 CC e 42 CO: a suo parere il Tribunale di appello avrebbe accertato un danno non sulla base della prova piena delle spese effettive per i lavori strettamente necessari al risanamento, bensì con un grado probatorio ridotto. La ricorrente pare dedurre ciò dal fatto che la Corte cantonale avrebbe stimato per equità quel valore.

4.2. L'obiezione, non condivisibile, si fonda su un'errata comprensione dei concetti di prova piena, verosimiglianza e prova indiziaria. L'art. 8 CC e 42 cpv. 1 CO definiscono, fra l'altro, il grado di prova esigibile, ciò che il Tribunale federale - in quanto questione di diritto - esamina con cognizione piena (DTF 130 III 321 consid. 5). Tutt'altra questione è per contro quella relativa al genere della prova: questa può essere diretta oppure indiretta (LARDELLI/VETTER, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, 6aed. 2018, n. 85 ad art. 8 CC), segnatamente indiziaria (MAX KUMMER, Grundriss des Zivilprozessrechts, 4aed. 1984, pag. 123 seg.), e concerne il tema del libero apprezzamento delle prove, che va riesaminato nell'ottica del divieto d'arbitrio (art. 9 Cost.) ed è pertanto del tutto estraneo all'art. 8 CC (cfr. con particolare riferimento all'apprezzamento di prove indiziarie, DTF 128 III 22 consid. 2d; sentenza 4A_346/2012 del 31 ottobre 2012 consid. 3.3). Pertanto, possono essere provati in modo diretto oppure indiretto fatti direttamente o indirettamente pertinenti alla causa in applicazione del grado di prova della certezza, della verosimiglianza preponderante o della semplice verosimiglianza (sentenza 5A_115/2013 dell'11 settembre 2013 consid. 3.1 con rimando).

Dalla lettura della sentenza impugnata emerge in modo chiaro che il Tribunale di appello ha valutato le prove applicando a giusta ragione il grado della prova piena, e lo ha fatto fondandosi sia sui documenti agli atti, sia sulla perizia e sulla relativa delucidazione, tese a determinare il danno. Contro gli accertamenti e le delucidazioni del perito, che ha identificato importi precisi per tutti i lavori di ricostruzione e ha così permesso di supplire al carattere sommario e vago di talune fatture emesse dagli artigiani che avevano svolto specifiche opere, la ricorrente non muove alcuna censura. Gli elementi probatori considerati dai giudici di appello globalmente hanno formato un fascio di indizi sufficientemente solido per maturare il convincimento dell'esistenza di un danno determinato. Tale modo di procedere è conforme agli art. 8 CC e 42 cpv. 1 CO. La relativa critica appare dunque infondata.

4.3. Secondo la ricorrente i giudici cantonali avrebbero valutato in modo arbitrario le prove, reputando a torto provato il danno così come proposto dall'opponente, poiché si sarebbero serviti di fatture non dettagliate.

La critica si esaurisce in una contestazione di principio, inidonea a comprovare un arbitrio negli accertamenti operati dai giudici cantonali. L'interessata, per giunta, non spiega nemmeno con precisione quali sarebbero le fatture inutilizzabili, né le concrete conseguenze del loro impiego sugli accertamenti della Corte cantonale. La quale, per quantificare il danno, si è pure riferita alla perizia giudiziaria (pag. 9 seg.), alla documentazione richiamata dall'assicurazione (pliche doc. I°) e a quella riguardante il credito di costruzione con i relativi documenti giustificativi (doc. X) : prove, queste, sulle quali la ricorrente non si è affatto espressa. Carente di motivazione (cfr. sopra, consid. 2.3), in proposito il gravame è irricevibile.

5.

La ricorrente rimprovera alla Corte cantonale di aver ritenuto a torto il danno siccome sufficientemente sostanziato. Nel suo appello, ma già anche nella petizione e poi nelle conclusioni, l'opponente si sarebbe riferito solo al conto di costruzione e a pliche di documenti, senza sostanziare le proprie allegazioni. Ciò le avrebbe impedito di presentare prove e controprove.

5.1. Nella sua petizione (cfr. pag. 4-5) l'opponente ha indicato lavori di messa in sicurezza dell'immobile e opere di risanamento e di ricostruzione dell'immobile per fr. 725'631.35 rinviando a un estratto del conto di costruzione (doc. H) e offrendo quale prova la perizia. La qui ricorrente ha contestato i costi indicati dall'opponente e il valore probatorio dell'estratto del conto costruzione (risposta, pag. 3-4). Con la replica del 21 marzo 2016 (cfr. pag. 4-5) l'opponente ha ribadito la rilevanza dell'estratto del conto costruzione e ha prodotto le fatture relative al risanamento e alla ricostruzione (doc. X), ribadendo la perizia quale mezzo di prova. Il 2 maggio 2016 (cfr. duplica, pag. 3-4, ad 3.1) la qui ricorrente ha contestato che le fatture di cui al doc. X riguardassero le opere necessarie a ripristinare "la situazione precedente all'incendio" e soggiunto che l'istruttoria di causa "dimostrerà che l'ampliamento e la rimessa a nuovo dell'intero stabile dell'Attore non sono né minime né necessarie al ristabilimento della situazione precedente all'incendio". Il perito ha poi determinato i presumibili costi necessari per il ripristino delle parti danneggiate e dell'abitabilità dell'immobile in fr. 565'000.-- (cfr. perizia, pag. 8-10); somma che egli ha confermato anche nella delucidazione peritale, con cui ha evaso molteplici domande della qui ricorrente (cfr. delucidazione peritale, pag. 5-11).

5.2. Da quanto precede emerge anzitutto che la parte danneggiata ha sufficientemente spiegato e documentato con gli allegati preliminari il danno sofferto e la pretesa insinuata, offrendo nel contempo la perizia quale prova idonea a dimostrare le sue pretese (prova che il Pretore ha ammesso proprio a tal fine). Risulta altresì che la qui ricorrente ha potuto comprendere sufficientemente la pretesa fatta valere dall'opponente a titolo di risarcimento delle spese di ricostruzione dell'immobile danneggiato non coperte dall'assicurazione e muovere contestazioni in merito. Il Pretore, in ultima analisi, ha ammesso la prova della perizia per accertare il danno, che ha considerato un fatto controverso (art. 150 cpv. 1 CPC), e ha pure accolto le domande di delucidazione della qui ricorrente, con cui ella si prefiggeva di dimostrare che la parte danneggiata non poteva vantare alcun danno, poiché era già stata integralmente risarcita. In simili condizioni ben potevano i giudici cantonali concludere che le allegazioni dell'opponente relative al danno per le spese di rifacimento dell'immobile fossero sufficienti. Al riguardo il ricorso è infruttuoso.

6.

Secondo la ricorrente la Corte di appello avrebbe misconosciuto la definizione di danno e ignorato il plusvalore della ristrutturazione nell'accertamento dello stesso.

6.1. Secondo il principio del risarcimento integrale, insito nella funzione risarcitoria del diritto della responsabilità civile, l'autore deve risarcire l'intero danno (cioè il danno patrimoniale) subito dal danneggiato in relazione al fatto che ha generato la responsabilità a lui imputabile (cfr. DTF 118 II 176 consid. 4b; sentenza 4A_61/2015 del 25 giugno 2015 consid. 3.1, riprodotto in SJ 2016 I pag. 25, con riferimenti).

6.1.1. Il danno giuridicamente riconosciuto è la riduzione involontaria del patrimonio netto; esso corrisponde alla differenza tra l'importo attuale del patrimonio del danneggiato e l'importo che tale patrimonio avrebbe avuto se l'evento dannoso non si fosse verificato (DTF 147 III 463 consid. 4.2.1; 127 III 73 consid. 4a; 126 III 388 consid. 11a con rinvio; sentenza 4A_61/2015 citata consid. 3.1).

6.1.2. Tradizionalmente si distinguono due categorie di danni materiali.

Se la cosa è totalmente distrutta, persa o i costi di riparazione sono sproporzionati rispetto al suo valore venale al momento del danno, il danno materiale corrisponde al valore di sostituzione della cosa (sentenza 4A_61/2015 citata consid. 3.1 con rimandi).

Il danno materiale è parziale se il danno alla cosa può essere riparato in modo che essa possa nuovamente svolgere la sua funzione originaria (ROLAND BREHM, Berner Kommentar, 5aed. 2021, n. 21i seg. ad art. 42 CO). Il danno comprende quindi i costi di riparazione e il deprezzamento dovuto al fatto che l'oggetto, anche se riparato, non ha più lo stesso valore di un bene rimasto intatto (sentenza 4A_61/2015 citata consid. 3.1). Se una cosa danneggiata è riparata, i costi di riparazione vanno rimborsati, a condizione che non superino il valore della stessa prima del sinistro ("Zeitwert"; cfr. sentenza 6B_535/2019 del 13 novembre 2019 consid. 2.2; ROLAND BREHM, op. cit., n. 21i-22 ad art. 42 CO).

6.1.3. Che il danno sia totale o parziale, nel determinare l'ammontare del danno (cfr. art. 42 CO) si deve tener conto delle prestazioni (a favore del danneggiato) generate dall'evento dannoso (sulla questione: BREHM, op. cit., n. 27 seg. ad art. 42 CO), come ad es. del valore residuo di un oggetto totalmente distrutto, che rappresenta di principio un vantaggio finanziario da considerare (sentenza 4A_61/2015 citata consid. 3.2).

L'esistenza di vantaggi finanziari da imputare sull'ammontare del danno è un fatto dirimente che il responsabile deve dimostrare (cfr. sentenze 4A_61/2015 citata consid. 3.1; 4A_307/2008 del 27 novembre 2008 consid. 3.1.4).

6.2. A detta della ricorrente i giudici cantonali avrebbero misconosciuto la definizione di danno e ignorato il plusvalore della ristrutturazione nell'accertamento del pregiudizio.

6.2.1. Ora, laddove fa valere che il danno fissato in fr. 617'556.20 dalla Corte cantonale non sarebbe corretto, poiché frutto di una stima e poiché l'autorità precedente non avrebbe considerato la svalutazione dell'immobile al momento dell'incendio, la ricorrente oppone una critica appellatoria al giudizio impugnato, i cui fatti, come appena stabilito, sono stati accertati in modo non arbitrario (cfr. sopra, consid. 4.3). Giova precisare, poi, che l'importo di fr. 617'556.20 comprende tre poste di danno: gli interventi strettamente necessari per il ripristino delle parti danneggiate e dell'abitabilità dell'immobile (fr. 565'000.--); tasse e spese varie (fr. 5000.--); costi di messa in sicurezza e copertura provvisoria (fr. 47'556.20). Riguardo al ripristino, la somma di fr. 565'000.-- comprende posizioni per le quali la questione di una riduzione dell'indennizzo al valore del bene prima dell'incendio non si pone,

ad es. per quelle di progettazione e direzione lavori (fr. 45'000.--) e dell'ingegnere civile (fr. 9'680.--; cfr. perizia, pag. 9-10), tanto più che la parte danneggiata non ne può ricavare alcun vantaggio (cfr. sentenza 6B_535/2019 del 13 novembre 2019 consid. 2.2). Senza tali posizioni di complessivi fr. 54'880.--, i costi indispensabili alla ricostruzione dell'edificio si attestano a circa fr. 510'320.--. Per stessa ammissione della ricorrente, il valore dell'edificio prima dell'incendio, considerando anche la sua vetustà, era di fr. 525'000.-- (cfr. ricorso, pag. 7). Ciò posto, non risulta che in relazione all'edificio l'opponente abbia patito un danno totale, visto che il costo necessario alla riparazione non supera il valore dell'edificio prima dell'incendio e non pare così sproporzionato (cfr. sopra, consid. 6.1.2). Di conseguenza, i giudici cantonali hanno correttamente applicato il diritto e, su questo punto, il ricorso è votato all'insuccesso.

6.2.2. Per la ricorrente il danneggiato non avrebbe diritto ad alcun indennizzo, giacché la somma di fr. 532'556.20 ricevuta dall'assicurazione supererebbe il valore della cosa prima dell'incendio. Ella, tuttavia, sorvola sul fatto che di quell'importo soli fr. 485'000.-- risarcivano i danni allo stabile: fr. 47'556.20, infatti, riguardavano le spese di messa in sicurezza, copertura provvisoria e sgombero (cfr. sentenza impugnata, pag. 7 consid. 12). L'opponente, pertanto, poteva rivendicare l'ammontare di fr. 85'000.--, giacché l'importo di fr. 485'000.-- a lui versato dall'assicurazione non copriva tutti i costi di ripristino, in cui, come visto, erano incluse posizioni irrilevanti per una riduzione dell'indennizzo al valore del bene prima dell'incendio. Anche al riguardo la sentenza impugnata resiste alla critica.

6.2.3. A detta della ricorrente il danneggiato dovrebbe lasciarsi imputare il plusvalore che egli trae dalla cosa riparata. Per il perito, ella ricorda, l'edificio nello stato precedente all'incendio aveva un valore complessivo di fr. 706'000.-- a fronte di un deprezzamento di fr. 115'000.--. L'edificio rinnovato avrebbe dunque oggi un maggior valore di almeno fr. 115'000.--, che è causale e congruente all'evento dannoso, in quanto derivante dalla necessaria ricostruzione sostenuta dall'opponente per ripristinare la situazione precedente all'incendio.

La censura non regge. Intanto, il valore dell'edificio di fr. 706'000.--posto alla base del suo ragionamento non risulta dalla sentenza impugnata; né la ricorrente aveva fatto parola di tale valore davanti ai giudici di appello, talché il fatto è da reputarsi nuovo e come tale inammissibile. Nel suo ricorso (cfr. pag. 6-7), peraltro, l'interessata ha ammesso che il valore dell'edificio prima dell'incendio era di fr. 525'000.--: nella misura in cui ora ne afferma un altro senza offrire alcuna motivazione a suffragio della nuova stima, la critica tradisce tutta la sua inconsistenza. Sia come sia l'importo di fr. 706'000.-- considera pure il valore terreno non colpito dall'incendio, che non appare pertinente per determinare un eventuale maggiore valore dell'edificio.

6.2.4. Dedotti dai costi di riparazione di fr. 617'556.20 la mancata vetustà (fr. 115'000.--) e quanto percepito dall'assicurazione (fr. 532'556.20), epiloga la ricorrente, l'opponente si ritroverebbe in ogni caso arricchito di fr. 30'000.--. Un risultato, questo, cui si arriverebbe anche calcolando il danno partendo dal valore al mc dell'immobile e moltiplicandolo per il volume precedente.

Anche al riguardo il ricorso è infruttuoso. Intanto, il preteso arricchimento di fr. 30'000.-- è insostenibile, poiché nei fr. 532'556.20 sono inclusi fr. 47'556.20 per messa in sicurezza e sgombero, che nulla hanno a che vedere con il rifacimento dell'edificio (cfr. sopra, consid. Ab). Quanto al valore al mc dell'edificio a nuovo e all'asserito plusvalore di ben fr. 417'500.--, si tratta di fatti non accertati dalla Corte cantonale. La ricorrente vorrebbe completare la fattispecie, ma nel suo gravame non spiega, né dimostra, 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 (cfr. sopra, consid. 2.2). Insufficientemente motivato, il ricorso è al riguardo inammissibile.

7.

Da quanto precede, segue che il ricorso, nella misura in cui si rivela ammissibile, si palesa infondato e come tale va 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. 4'000.-- sono poste a carico della ricorrente.

3.

La ricorrente verserà all'opponente la somma di fr. 5'000.-- 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.