

Abstract. *Nell'ambito della responsabilità ex art.1669 c.c., l'ipotesi di «gravi difetti» dell'opera contempla tutti i casi in cui il vizio di cui trattasi, comprometta un impiego duraturo del bene e comporti una sua limitazione nel godimento, nonostante non ne risenta la sua stabilità e costruzione. In presenza, quindi, di un edificio di nuova costruzione, la formazione di condensa all'interno dei locali destinati a civile abitazione è circostanza che, inerendo all'inadeguata coibentazione dei locali, incide sul normale e pieno godimento dei medesimi. Pertanto, ricondotto il difetto denunciato nell'ambito della disposizione da ultimo citata, deve darsi atto che tale titolo di responsabilità, che secondo l'orientamento giurisprudenziale più accreditato configura una ipotesi di responsabilità extracontrattuale, è certamente invocabile nei confronti del c.d. «costruttore-venditore» dell'immobile.*

* * * * *

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di PERUGIA
SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. S.M. ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. (...)/2009

Promossa da:

A.B., M.C., M.D., D.T., L.M, C.T. e G.I., tutti con il patrocinio dell'avv. A.R., elettivamente domiciliato in via (...), n. (...), presso il difensore avv. A.R.

-ATTORI-

Contro

S.I. s.r.l., con il patrocinio dell'avv. M.B., elettivamente domiciliato in via (...), n. (...) presso il difensore avv. M.B.

-CONVENUTA-

CONCLUSIONI

La parte attrice, all'udienza del 20 ottobre 2015, ha concluso "perché accertata la presenza di vizi e difetti ex art. 1669 c.c. nella palazzina e nell'unità immobiliare oggetto di causa la società convenuta venga condannata al risarcimento del danno pari alla spesa necessaria per l'esecuzione dei lavori ed interventi tecnici di ripristino come accertato in sede di atp e ctu a firma di L. per quanto concerne l'esecuzione del c.d. cappotto termico per una somma non inferiore ad euro 150.000,00 oltre IVA ovvero in via subordinata per una somma non inferiore ad Euro 50.000,00 o come accertata e quantificata nella CTU a firma M. oltre ad interessi e valutazione monetaria nonché al risarcimento del danno per la compressione e limitazione del normale uso e godimento della propria unità immobiliare da quantificarsi in via equitativa; il tutto con vittoria nelle spese del giudizio e dell'atp". La parte convenuta ha concluso affinché "venga dichiarata la decadenza e o la prescrizione dell'azione in relazione ai denunciati difetti; nel merito per il rigetto della domanda accertata e dichiarata la corrispondenza delle tecniche costruttive ai progetti depositate in comune e alla normativa all'epoca vigente, con vittoria di spese del presente giudizio e dell'atp; in via subordinata insiste affinché le somme richieste vengano ridotte sulla base degli importi individuati dal ctu e dai benefici fiscali e di ogni altro tipo usufruibili".

* * *

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Gli attori indicati in epigrafe, premesso di essere proprietari di unità immobiliari siti nella palazzina pluripiano edificata dalla società convenuta, dalla quale avevano acquistato i rispettivi appartamenti (ovvero dal precedente avente causa dalla medesima il sig. I.), hanno dedotto che in ciascuno dei suddetti appartamenti si erano progressivamente e successivamente manifestate plurime formazioni di condensa, muffe ed infiltrazioni di varia estensione, oltre che un repentino abbassamento della temperatura nei mesi invernali dopo la chiusura dell'impianto di riscaldamento, cagione della persistenza di aria umida ed insalubre all'interno degli appartamenti medesimi. Rappresentato di aver introdotto procedimento di Accertamento tecnico preventivo al fine di accertare lo stato dei luoghi e le cause di quanto riscontrato, hanno dedotto come la causa dei fenomeni denunciati fosse da attribuire a difetto costruttivo della palazzina (in particolare all'insufficiente isolamento termico delle pareti nonché alla mancanza di isolamento verticale tra muratura in laterizi ed in c.a. e tra le travi ed i pilastri).

Dedotta quindi la responsabilità *ex art.* 1669 c.c. della società convenuta, quale costruttore degli immobili dalla stessa alienati, ha chiesto che la stessa venisse condannata al risarcimento del danno commisurato al costo dei lavori necessari all'eliminazione del difetto, consistenti nella realizzazione di un cappotto termico esterno per un costo pari ad euro 134.305,98, oltre al risarcimento del danno derivante dalla limitazione patita al normale uso e godimento del bene.

Si è quindi costituita in Cancelleria, in data 9 giugno 2009, la società convenuta la quale ha, in via preliminare, eccepito "la decadenza e la prescrizione della resistita azione ai sensi delle norme che disciplinano tali istituti con riguardo alla vendita o applicabili".

Nel merito ha dedotto di aver affidato in appalto l'esecuzione dei lavori di edificazione della palazzina in conformità alla legislazione vigente ed ai progetti approvati e che le cause dei lamentati fenomeni di umidità fossero da rinvenire in modalità di conduzione degli appartamenti non consone ad assicurare il necessario ricambio dell'aria nel rispetto delle prescrizioni imposte dal locale regolamento edilizio.

Con riferimento alla posizione di G.I., ha altresì dedotto il proprio difetto di legittimazione passiva per non aver contrattato con lo stesso, tenuto quindi a rivolgere al proprio dante causa le proprie pretese risarcitorie. Ha quindi concluso per il rigetto della domanda.

Nelle memorie autorizzate *ex art.* 183, comma 6, c.p.c. le parti precisavano le rispettive posizioni; quindi, la società convenuta ribadiva la decadenza dalla denuncia con riferimento ai termini fissati dagli artt. 1495 c.c. e 1667 c.c. nonché l'impossibilità di considerare quali gravi difetti dell'immobile, costruito in conformità alla normativa sul risparmio energetico, quelli derivanti dalla condensa; gli "attori" contestavano la fondatezza delle avverse eccezioni.

Acquisito, dunque, il fascicolo relativo al procedimento per Accertamento tecnico preventivo (acquisizione alla quale non ostano, stante la astratta rilevanza dell'accertamento tecnico espletato in sede di istruzione preventiva rispetto al *thema decidendum* del presente giudizio, ragioni di inammissibilità del mezzo istruttorio *ante causam*, superate dal suo espletamento e dall'utilizzabilità della relazione) e disposto ulteriore accertamento tecnico, affidato ad altro ausiliario, in ordine al quesito di cui all'ordinanza in data 24 novembre 2011.

Esaurita quindi l'attività istruttoria deve rilevarsi quanto segue.

In primo luogo occorre considerare che l'ipotesi di responsabilità che viene in esame è quella di cui all'art. 1669 c.c.: sono "gravi difetti" tutti quelli che incidono, compromettendola gravemente, sulla utilizzazione dell'opera, nonostante non ne risentano la sua stabilità e costruzione; l'unica condizione è che venga compromesso un impiego duraturo del bene e risulti limitata la possibilità di godimento del bene medesimo. In presenza, quindi, di un edificio di nuova costruzione la

formazione di condensa all'interno dei locali destinati a civile abitazione è circostanza che, inerendo all'inadeguata coibentazione dei locali, incide sul normale e pieno godimento dei medesimi. Ed invero, (Cfr. Cass. n. 3753 del 5/04/1999 "L'umidità conseguente ad inadeguata coibentazione delle strutture perimetrali di un edificio, può integrare, ove sia compromessa l'abitabilità e il godimento del bene grave difetto dell'edificio ai fini della responsabilità del costruttore *ex art. 1669 c.c.*"). Ricondotto dunque il difetto denunciato nell'ambito della disposizione da ultimo citata, deve darsi atto che tale titolo di responsabilità (che secondo l'orientamento giurisprudenziale più accreditato configura una ipotesi di responsabilità extracontrattuale), è certamente invocabile nei confronti del c.d. "costruttore-venditore" dell'immobile vale a dire nei confronti di colui che, al pari della società immobiliare convenuta che aveva affidato in appalto l'esecuzione, su suolo di proprietà, della costruzione degli immobili poi ceduti (Cfr., *ex multis*, Cass. n. 2238 del 16/02/2012 "L'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, prevista dall'art. 1669 c.c., può essere esercitata non solo dal committente contro l'appaltatore, ma anche dall'acquirente contro il venditore che abbia costruito l'immobile sotto la propria responsabilità, allorché lo stesso venditore abbia assunto, nei confronti dei terzi e degli stessi acquirenti, una posizione di diretta responsabilità nella costruzione dell'opera, e sempre che si tratti di gravi difetti, i quali, al di fuori dell'ipotesi di rovina o di evidente pericolo di rovina, pur senza influire sulla stabilità dell'edificio, pregiudichino o menomino in modo rilevante il normale godimento, la funzionalità o l'abitabilità del medesimo; nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha cassato la sentenza di merito, la quale aveva ommesso di inquadrare tra i gravi difetti, di cui all'art. 1669 c.c., le deficienze costruttive, imputabili al venditore-appaltatore, consistenti nel cedimento della pavimentazione interna ed esterna, della rampa di scala e del muro di recinzione"; nonché Cass. n. 4622 del 2002; Cass. n. 8140 del 2004).

Mirando infatti l'art. 1669 c.c. ad una prospettiva di ordine pubblico, l'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, prevista dall'art. 1669 c.c., può essere esercitata anche dall'acquirente nei confronti del venditore che risulti fornito della competenza tecnica per dare direttamente, o tramite il proprio direttore dei lavori, indicazioni specifiche all'appaltatore esecutore dell'opera, gravando sul medesimo venditore l'onere di provare di non aver avuto alcun potere di direttiva o di controllo sull'impresa appaltatrice, così da superare la presunzione di addebitabilità dell'evento dannoso ad una propria condotta colposa, anche eventualmente omissiva (Cass. n. 9370 del 7/04/2013).

Consegue altresì dalla ricostruzione della fattispecie *ex art. 1669 c.c.* in termini di responsabilità extracontrattuale che tale azione, pur presupponendo un rapporto contrattuale, ne supera i confini e si configura come obbligazione derivante dalla legge per finalità e per ragioni di carattere generale, costituite dall'interesse pubblico – trascendente da quello individuale del committente –, alla stabilità e solidità degli immobili destinati ad avere lunga durata, a preservazione dell'incolumità e sicurezza dei cittadini; sicché sotto tale profilo la norma attribuisce legittimazione ad agire contro l'appaltatore ed eventuali soggetti corresponsabili non solo al committente ed ai suoi aventi causa (ivi compreso l'acquirente dell'immobile), ma anche a qualunque terzo che lamenti essere stato danneggiato in conseguenza dei gravi difetti della costruzione, della sua rovina o del pericolo della rovina di essa (cfr. Cass. n. 1748 del 28/01/2005).

È quindi superata, alla luce delle considerazioni che precedono, l'eccezione formulata dalla società convenuta con riferimento a G.I., avente causa da colui che aveva direttamente acquistato dalla società costruttrice convenuta.

Tanto considerato, deve rilevarsi che le eccezioni di parte convenuta relativamente alla decadenza e prescrizione dell'azione di garanzia, in quanto allegate con specifico riferimento alla vendita (come testualmente precisato nella memoria in data 14 gennaio 2010), non valgono a paralizzare l'azione

risarcitoria proposta dagli attori e, parimenti, non rileva neppure il termine della denuncia fissato dal comma secondo dell'art. 1667 c.c. (norma quest'ultima che regola la differente ipotesi di responsabilità contrattuale verso il committente per le difformità dell'opera rispetto alle prescrizioni tecniche impartite ovvero rispetto alle qualità e quantità da realizzare). In ogni caso, pur non essendo stata spesa alcuna specifica eccezione con riferimento alla disciplina della scoperta e della denuncia di cui all'art. 1669 c.c., è il caso di rilevare che il termine decennale che segna lo scadere della responsabilità dell'appaltatore non è né termine di prescrizione né di decadenza, trattandosi di condizione di operatività della disciplina in esame (gli immobili venivano acquistati, subito dopo la realizzazione negli anni 2001-2002).

La scoperta, che segna l'*exordium* della denuncia, decorre invece dal giorno in cui venga conseguito un apprezzabile grado di conoscenza obiettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera, non essendo rilevanti manifestazioni di scarsa entità o semplici sospetti. Ne segue, nel caso in esame, che gli attori effettuarono la denuncia dopo aver appreso, a seguito di accertamento tecnico condotto su altro edificio attiguo costruito dalla medesima società convenuta, per problematiche assimilabili a quelle riscontrate sul fabbricato degli attori: la relazione tecnica è redatta su iniziativa di altro condomino di altra palazzina anch'essa realizzata dalla società convenuta è del luglio 2005 mentre la denuncia è del febbraio 2006 essendo stata ricevuta dalla società convenuta il 15 febbraio 2006 (cfr. doc. 4 produzione parte attrice). Nei due mesi successivi alla denuncia, gli attori proposero ricorso per accertamento tecnico preventivo. Risulta quindi pienamente applicabile al caso in esame l'orientamento espresso da Cass. n. 4622 del 29/03/2002 a mente del quale «Il termine di un anno per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti della costruzione di un immobile, previsto dall'art. 1669 c.c. a pena di decadenza dall'azione di responsabilità contro l'appaltatore, decorre dal giorno in cui il committente consegua un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera (nella specie, dalla data del deposito della relazione del consulente, nominato in sede di accertamento tecnico preventivo), non essendo sufficienti, viceversa, manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti. L'accertamento del momento nel quale detta conoscenza sia stata acquisita, involgendo un apprezzamento di fatto, è riservato al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità se sorretto da motivazione congrua ed esente da vizi logici o da errori di diritto).

Nel merito, il punto controverso tra le parti (incentrato sul rispetto da parte della società convenuta della normativa vigente all'epoca della costruzione dell'edificio e quindi sull'adeguatezza ed idoneità dell'analisi igrometrica del progettista della società convenuta al fine di assicurare una corretta coibentazione degli edifici ove condotti e mantenuti in linea con le prescrizioni del Regolamento Comunale), deve tenere conto delle seguenti considerazioni.

In punto di diritto, deve considerarsi come il rispetto della prescrizioni dettate dalla normativa in materia edilizia costituisce norma, di rilievo pubblicistico, destinata a produrre i propri effetti, principalmente, sul piano "verticale", vale a dire nell'ambito del rapporto tra l'impresa costruttrice e l'Autorità amministrativa: ed invero, la rispondenza delle tecniche costruttive adottate ai progetti depositati presso il Comune ai sensi della Legge 10/91 vale a dimostrare, sotto il profilo edilizio-urbanistico, che le verifiche, condotte *ex ante*, sul coefficiente volumico, sul fabbisogno energetico normalizzato e sul rendimento globale stagionale dell'edificio, sono astrattamente corrispondenti, secondo i calcoli sviluppati in sede di progetto, ai coefficienti normativi. Su un piano diverso si pone, tuttavia, il riscontro dell'idoneità delle stesse tecniche costruttive ad assicurare in concreto una adeguata coibentazione, verifica il cui mancato riscontro costituisce, nell'ambito della relazione privatistica tra "venditore-costruttore" e avente causa dal primo, un "grave difetto della

costruzione” in quanto incidente sul pieno godimento della costruzione in conformità alla sua destinazione d’uso.

Riscontrato, infatti, il “grave difetto della costruzione” (derivante nel caso in esame dalle rilevate macchie di condensa conseguenti all’inadeguata coibentazione delle strutture perimetrali in cemento armato), ne segue che risulta applicabile il regime speciale di presunzione della responsabilità del costruttore contemplato dall’art. 1669 c.c. (come detto, ipotesi di responsabilità extracontrattuale, con carattere di specialità rispetto al disposto dell’art. 2043 c.c.), restando quindi pacifico che la stessa che è norma non di favore, diretta a limitare la responsabilità del costruttore, bensì finalizzata ad assicurare una più efficace tutela del committente, dei suoi aventi causa e dei terzi in genere, sicchè quando l’opera (come nella specie, la coibentazione delle strutture suindicate) manifesti gravi difetti strutturali, l’appaltatore può esonerarsi da responsabilità provandone l’ascrivibilità al caso fortuito o all’opera di terzi (evenienza non riscontrabile nel presente procedimento, per le considerazioni di cui infra, mancando la prova di una utilizzazione anormale ed anomala degli appartamenti).

Tale considerazioni, sotto il profilo strettamente “tecnico”, sono ben sviluppate nella relazione di consulenza tecnica a firma dell’ing. M. depositata il 5 settembre 2014 alle pag. 16 e ss.: il consulente ha acclarato infatti che sussistevano, all’esito delle verifiche condotte in contraddittorio con i tecnici di parte e tenuto conto dei precedenti sopralluoghi svolti in sede di accertamento tecnico preventivo (si vedano in particolare le considerazioni espresse dal consulente d’ufficio al cap. 13 del proprio elaborato al quale viene fatto rinvio per la discussione degli aspetti strettamente specialistici), le condizioni per la formazione di condensa superficiale in corrispondenza delle strutture perimetrali in cemento armato nel caso in cui l’umidità relativa dell’aria ambiente superasse il valore del 55% .

Le cause delle manifestazioni di condensa riscontrate (descritte alle pag. 11 e 12 dell’elaborato a forma dell’ing. M.) sono dunque ascrivibili ad una “carenza localizzata dell’isolamento termico dell’involucro dell’edificio in corrispondenza delle porzioni di pareti perimetrali connotate dalla presenza di elementi della struttura portante in cemento armato”, in quanto aventi – come già compiutamente chiarito anche all’esito delle precedenti digressioni tecniche – una conducibilità termica maggiore di quella del resto della tamponatura.

Come chiarito dal consulente ing. M., in replica alle osservazioni di parte convenuta (vds. cap. 8, 9 e 10 dell’elaborato scritto), la coibentazione del fabbricato, pur se astrattamente realizzata sulla base di una analisi termo-igrometrica corretta, era attuata in modo non adeguato sulle superfici perimetrali in cemento armato; pertanto, pur se l’involucro esterno era realizzato sulla base di calcoli in sé riconosciuti come non erronei rispetto al parametro legislativo astratto, le tecniche costruttive adottate non erano in concreto tali da evitare la formazione di condensa in corrispondenza di quegli specifici punti dell’involucro, in quanto non adeguatamente isolati dall’esterno ed in presenza di utilizzo delle unità abitative “con modalità rientranti nei canoni dell’usualità”. In altri termini, il riferimento da parte del Regolamento edilizio al parametro del 50% quale valore di umidità relativa dell’aria ambiente da considerare nell’ambito delle indagini termo-igrometriche non vale ad esonerare dall’impiego, in concreto, di tecniche costruttive adeguate ad evitare la formazione di condensa nell’ambito di unità abitative destinate a civile abitazione come tali “soggette a significative oscillazioni in funzione delle antropiche espletate pur mantenendosi entro il *range* di benessere termo-igrometrico degli abitanti”.

In altri termini, se il mancato rispetto del limite di legge (ossia considerando un valore del 50% del parametro di umidità relativa dell’aria ambiente) avrebbe avuto un immediato riflesso anche nel rapporto tra “venditore-costruttore” ed avente causa, non può altrettanto dirsi, all’inverso, che il rispetto di tale parametro di progetto esoneri il “venditore-costruttore” da responsabilità laddove, in

concreto, le tecniche di coibentazione dell'immobile portino comunque alla verifica delle condizioni per la formazione di condensa sebbene in presenza del raggiungimento del valore del 55% del parametro di umidità relativa aria ambiente. Come adeguatamente chiarito dal consulente d'ufficio (vds. in particolare pag. 24) tale parametro non può difatti "essere riguardato come indicatore di una modalità di utilizzo degli appartamenti così impropria ed innaturale da far sì che la stessa possa essere identificata come causa principale se non addirittura esclusiva delle manifestazioni di condensa".

Per quanto attiene, quindi, alla pretesa di parte convenuta di attribuire alla responsabilità degli stessi attori la formazione della condensa per la conduzione dei propri appartamenti in modo tale che ne fosse conseguito il superamento del parametro di umidità relativa fissato dal regolamento amministrativo, deve considerarsi, in punto di diritto, che non sono emerse (né parte convenuta ha allegato in termini specifici ed ha quindi chiesto di provare) concrete e determinate attività di anomalo godimento dei rispettivi appartamenti da parte degli attori. Pertanto, anche sotto tale dirimente profilo, risulta confermata la considerazione rassegnata, sul piano tecnico, dal consulente d'ufficio in merito all'indisponibilità di strumenti di calcolo che gli consentano di effettuare tale operazione" (ossia la quantificazione numerica dell'incidenza delle modalità di utilizzo degli appartamenti) e di fornire al giudicante un dato giustificato e inopinabile" (vds. relazione consulenza tecnica a firma M. pag. 24). Per quanto attiene, quindi, all'individuazione delle opere di ripristino ed al loro costo, deve farsi riferimento agli interventi descritti dal consulente, ing. M., al cap. 7 del proprio elaborato scritto. A tal proposito, e con riferimento alla qualità e natura dell'intervento proposto dal consulente d'ufficio (ossia un intervento interno alle unità abitative degli attori per la non attuabilità di interventi esterni che creerebbero, come fatto rilevare dall'ausiliario, un'inaccettabile difformità nell'aspetto delle facciate in corrispondenza degli appartamenti degli attori), deve considerarsi che gli attori hanno agito, qualificandosi espressamente quali proprietari delle singole unità immobiliari acquistate e non già quali condomini, non già a tutela delle parti comuni dell'edificio (evenienza in astratto ammissibile in quanto l'azione *ex art. 1669 c.c.*, che riguardi un edificio in condominio, avendo carattere personale, può essere promossa anche da un solo condomino senza necessità che al giudizio partecipino gli altri condomini) bensì al fine dell'eliminazione del danno derivatone per il proprio singolo appartamento. Correttamente, pertanto, l'ausiliario ha individuato opere ed interventi di coibentazione relativi agli appartamenti degli attori (rispetto alla cui adeguatezza sotto il profilo tecnico non sono state mosse significative contestazioni), descrivendoli dettagliatamente e stimandone, secondo i criteri esplicitati alle pag. 18 e ss. del proprio elaborato, il costo al mq. Altrettanto correttamente sono stati considerati nell'ambito dei costi risarcibili anche gli interventi di ripristino della normale fruibilità degli appartamenti successivamente all'installazione degli isolanti.

Il costo complessivo dell'intervento, ripartito per singolo appartamento come a pag. 19 dell'elaborato a firma dell'ing. M., ammonta dunque ad euro 27.900,00, oltre IVA. Tale voce di spesa forma oggetto dell'obbligo risarcitorio di parte convenuta, trattandosi della refusione di un esborso dovuto per legge dalla parte garantita, non constando, per non essere stato concretamente allegato da parte convenuta, che gli attori godessero di regime agevolato ovvero delle condizioni per la detraibilità dell'IVA ovvero ancora che gli stessi versassero, ed eventualmente in quale misura, nelle condizioni per accedere ai benefici fiscali di cui alla legge di stabilità 2013 invocata da parte convenuta.

Trattandosi di debito di valore, la liquidazione del danno è avvenuta all'attualità, secondo la stima del costo delle opere di ripristino al valore corrente della moneta. Su tale somma, pertanto, decorrono quindi gli interessi di mora al tasso legale dal momento della decisione che trasforma il debito di valore in debito di valuta.

Con riferimento, invece, alla voce di danno costituita dalla limitazione patita al normale godimento del bene deve rilevarsi come tale posta risarcitoria, astrattamente formulata con riferimento ad un danno non patrimoniale del quale era chiesta la liquidazione in via equitativa, è sotto tale aspetto non accoglibile, mentre non sono state allegare conseguenze pregiudizievoli patrimoniali, del dedotto difetto costitutivo.

Le spese di lite sono da regolare, secondo la regola generale di cui all'art. 91 c.p.c, in base al principio della soccombenza, onde le stesse devono essere poste, per l'intero, a carico della società. La liquidazione del compenso – che tiene conto anche dell'attività d'istruzione preventiva svolta e successivamente destinata ad essere ricompresa nel giudizio di merito all'esito della stessa introdotto – avviene sulla base dei parametri di cui al d.m. 55/2014 corrispondenti all'importo dell'entità economica del *decisum* e tenuto conto dell'omogeneità della difesa della pluralità di parti; gli esborsi sostenuti per il pagamento dei consulenti dell'ufficio quali voci delle “spese vive”, sono da porre definitivamente a carico di parte convenuta, tenuta pertanto a rifondere la parte attrice di quanto dalla stessa anticipato.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- accoglie la domanda proposta dagli attori e, dichiarata la responsabilità della società convenuta ai sensi dell'art. 1669 c.c. in relazione al difetto di costruzione di cui in parte motiva, condanna la società convenuta medesima al pagamento in favore degli attori della somma di euro 27.900,00, oltre IVA al tasso vigente di legge, ed oltre interessi legali, sulla somma risultante al lordo dell'IVA, dal momento della presente sentenza al soddisfo.

- condanna altresì la parte convenuta a rimborsare alla parte attrice le spese di lite, che si liquidano in € 600,00 per spese (comprensiva della fase di Atp e del merito) ed in € 8.000,00 per compenso professionale, oltre i.v.a., c.p.a. e rimborso forfettario in misura del 15,00% del compenso per spese generali, ponendo definitivamente a carico di parte convenuta medesima le spese per il compenso liquidato agli ausiliari, come da decreti in atti, sia nella fase di merito che in quella di accertamento tecnico preventivo.

Perugia, 19 febbraio 2016

Il Giudice