

Tribunale Monza 22/03/2004

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL GIUDICE DI MONZA
SEZIONE DISTACCATA DI DESIO
DOTT.ssa C. GIOVANETTI

In composizione monocratica ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta in primo grado al n. 32091/99 R.G.

PROMOSSA DA

R. F. E S .E., residenti in Seregno, elettivamente domiciliati in Seregno, Via T. n. 112, presso lo studio dell'Avv. Luigi Cimino, che li rappresenta e difende per procura speciale alle liti in data 21.9.1999 a margine dell'atto di citazione

- ATTORI -

CONTRO

V. G., con studio in Giusssano, IMPRESA EDILE PIGHETTI BRUNO & C. S.N.C., con sede in Orzinuovi (BS), in persona del socio e legale rappresentante Sig. B. P., elettivamente domiciliati entrambi in Seregno, G. R. n. 44, presso lo studio dell'Avv. Massimo Benzoni, che li rappresenta e difende in virtù di procura speciale alle liti 16.11.1999 a margine della comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTI -

OGGETTO: risarcimento danni per responsabilità dell'appaltatore e del direttore lavori.

All'udienza di precisazione delle conclusioni i procuratori delle parti come sopra costituitisi così

CONCLUDEVANO

PER PARTE ATTRICE:

come da foglio di precisazione delle conclusioni siglato dal Giudice e facente parte integrante del verbale d'udienza del 18.11.2003.

PER PARTE CONVENUTA:

come da foglio di precisazione delle conclusioni siglato dal Giudice e facente parte integrante del verbale d'udienza del 18.11.2003.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il 1°-7.10.1999 i Sig.ri R. F. E S .E. convenivano in giudizio davanti al Giudice di Monza, sezione distaccata di DESIO, il Geom. V. G., nella sua qualità di direttore lavori, e l'IMPRESA EDILE B. P. & C. S.N.C. (di seguito per brevità Impresa B. P.) per ivi sentirli condannare in solido al risarcimento dei danni subiti a causa dell'inadempimento, agli stessi imputabile, al contratto di appalto sottoscritto in data 1.2.1993 e relativo alla costruzione di n. 2 villette nel Comune di Besano Brianza su terreno di loro proprietà verso il corrispettivo di lire 450.000.000, già interamente corrisposto.

Gli attori a fondamento della domanda adducevano:

Che subito dopo l'ultimazione dei lavori si manifestarono nel piano seminterrato copiose infiltrazioni d'acqua dal pavimento e lungo le pareti;

Di aver immediatamente denunciato i vizi al committente ed al direttore lavori;

Che soltanto nel gennaio del 1999 l'impresa B. P., a seguito di sopralluogo, si impegnò ad eliminare i suddetti difetti;

Che l'intervento ripristinatorio proposto dall'Impresa B. P. si manifestò inidoneo;

Che la causa delle infiltrazioni lamentate doveva ricondursi alla mancanza di sistema di drenaggio nel sottofondo idoneo alla particolare tipologia argillosa del terreno, caratteristica nota sin dall'apertura degli scavi di sbancamento;

Che la presenza delle citate infiltrazioni, impedendo loro di ottenere il certificato di abitabilità, precludeva la vendita degli immobili.

Sulla base di tali assunti gli attori ravvisavano il danno subito non solo nel costo di ripristino, ma anche *"negli interessi e rivalutazione sul valore di realizzo"*.

I convenuti Impresa B. P. e Geom. V. G., costituitisi tempestivamente in giudizio, non contestavano di aver sottoscritto il contratto di appalto, la prima, e di aver assunto la direzione lavori il secondo, ma, preliminarmente, eccepivano la decadenza dalla garanzia per vizi ex art. 1667 c.c. e dalla responsabilità per rovina di cui all'art. 1669 c.c., nel merito, sostenevano che gli addotti difetti non erano imputabili a cattiva esecuzione dell'opera.

In particolare i convenuti sostenevano:

Che la verifica dell'opera era avvenuta già in data 5.12.1994, il collaudo degli impianti in data 9.12.1994, entrambi con esito positivo e conseguente svincolo in data 14.12.1994 delle garanzie contrattuali;

Che la prima denuncia verbale risale all'autunno 1998;

Che la prima contestazione scritta anche nei confronti del direttore lavori è del 7.6.1999;

Che all'esito del sopralluogo effettuato in contraddittorio il 27.1.1999 si accertò che le lamentate infiltrazioni erano causate, non da vizi di progettazione e/o costruzione, bensì dall'alterazione dell'equilibrio idrogeologico della zona a seguito dei consistenti insediamenti abitativi realizzati dopo il 1994 nella zona a monte dell'immobile di proprietà degli attori;

Che gli attori confessavano la presenza dei fenomeni lamentati da lungo tempo e tuttavia rifiutarono di far eseguire all'Impresa B. P. gli interventi di ripristino, offerti a mero intento transattivo;

Che lo scavo effettuato all'epoca dello sbancamento nel marzo del 1993 si presentava asciutto, così come emerge dal primo stato di avanzamento lavori del 29.3.1993;

Che solo nel maggio 1993 si verificò la presenza di acqua nello scavo, la cui causa fu individuata nelle abbondanti piogge, così come emerge dal terzo stato di avanzamento lavori del 27.5.1993;

Che durante tutto il periodo di esecuzione delle opere non si manifestò alcuna infiltrazione;

Sulla base di tali assunti i convenuti chiedevano il rigetto delle domande attoree.

Esperito inutilmente il tentativo di conciliazione, su accordo delle parti veniva preliminarmente espletata la C.T.U. All'esito della stessa venivano disposti chiarimenti su istanza dei convenuti.

Rigettata l'istanza di rinnovazione della C.T.U. formulata da parte convenuta veniva dato corso all'istruttoria orale, che comportava l'esperimento dell'interpello dell'attore e l'audizione di otto testi.

Indi, la causa, sulle conclusioni definitive delle parti, precisate come in epigrafe trascritte, concessi i termini di cui all'art. 190 c.p.c per il deposito delle comparse conclusionali e delle repliche, era assegnata a sentenza all'udienza del 18.11.2003.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda attorea è fondata e, pertanto, va accolta.

Risulta non contestato in causa:

- Che l'Impresa B. P. si impegnò come appaltatore su incarico dei Sig.ri R. F. E S .E. a costruire due villette unifamiliari a schiera nel Comune di Besana Brianza, Via B. Croce per il corrispettivo di lire 435.000.000, così come emerge dal contratto d'appalto sottoscritto dalle parti in data 1.2.1993 e non contestato in causa (cfr. doc. n. 1 fasc. attore);
- Che il geom. V. G. contestualmente assunse la qualità di progettista e direttore lavori (cfr. doc. cit. e doc. n. 2);
- che l'Impresa B. P. eseguì tali opere per il valore, comprese le opere extra contratto, di complessive lire 450.000.000;
- che il prezzo fu interamente corrisposto, così come emerge dalle fatture n. 7/93, n. 10/93, n. 14/93, n. 20/93, n. 25/93, n. 27/93, n. 33/93, n. 37/93, n. 43/93, n. 1/94, n. 4/94, n. 12/94, n. 7/95, (cfr. doc. n. 3 fasc. cit.);
- che gli attori versarono al geom. V. G. la somma di lire 12.709.600, a titolo di compenso per la prestazione professionale svolta, così come emerge dalle fatture n. 48/92, n. 4/93, n. 15/93, n. 20/93, n. 9/94, n. 12/95 (cfr. doc. n. 2 fasc. cit.);
- che il collaudo delle opere avvenne con esito positivo in data 5.12.1994 come pure quello degli impianti in data 9.12.1994 (cfr. doc. n. 16 fasc. convenuti);
- che durante l'esecuzione delle opere fu necessario effettuare opere extra contratto consistenti nel drenaggio del piano cantinato, ed in opere di isolamento interno muratura piano seminterrato, così come emerge dal terzo e quinto stato avanzamento lavori del 27.5.1993 e 29.7.1993 sottoscritti da tutte le parti contrattuali (cfr. docc. nn. 6 e 8 fasc. cit.);
- che contestazione formale e scritta dei lamentati vizi da parte dei committenti vi fu in data 1.4.1999 seguita dalla raccomandata a firma Avv. L. Cimino del 7.6.1999 (cfr. docc. nn. 4 e 8 fasc. attori).

Dall'istruttoria svolta è emerso:

1. che le prime infiltrazioni con presenza d'acqua si verificarono nel febbraio del 1998 (cfr. teste R. P.);
2. che telefonicamente fu avvertito dell'accaduto dall'attore il geom. V. G., il quale non ritenne di intervenire (cfr. teste R. P.);
3. che nel maggio del 1998 si verificarono ulteriori allagamenti (cfr. teste R. P.);
4. che nel Luglio del 1998, su contestazione degli attori, fu fatto un sopralluogo alla presenza del Sig. B. P. per l'appaltatrice, e del geom. V. G. (cfr. teste R. P.; S. A., agente immobiliare incaricato con atto del 4.6.1998 -doc. 3° fac. Attori- della vendita delle villette dagli attori, il quale ha riferito di aver constatato la presenza "*per terra di un dito d'acqua*" in occasione di visite con clienti; V. Gu.);
5. che fu interpellata altra impresa specializzata, Volteco, che propose come intervento risolutore l'installazione di tubi drenanti all'esterno dei muri perimetrali (cfr. teste R. P.);
6. che l'Impresa B. P. non ritenne di seguire le indicazioni della società Volteco e chiamò a proprie spese altra impresa, Casiraghi, che approntò altro intervento finalizzato al drenaggio dell'acqua (cfr. teste R. P.; C. G. teste di parte convenuta, il quale ricorda di essere intervenuto su incarico del B. P. per ovviare a problemi di umidità anche se non ricorda bene che tipo di lavori ha eseguito nel 1998; Lancini Battista, dipendente dell'Impresa B. P. che riferisce "*dopo la consegna delle case sono andato sul cantiere ancora una volta ed ho effettivamente visto l'acqua nel seminterrato c'era. L'ho vista perché il B. P. fu chiamato e mandò lì degli operai per una settimana per cercare di eliminare il problema dell'acqua*"; Gorno Dario, dipendente dell'impresa B. P.);

7. che l'intervento non ebbe l'esito sperato e gli attori decisero di rivolgersi ad altro tecnico specializzato l'ing. Fulvio Galimberti, il quale promosse e presenziò unitamente ai convenuti il sopralluogo del 27.1.1999, individuando determinati interventi (cfr. teste R. P.);

8. che l'Impresa B. P. si impegnò ad eseguire i citati interventi assumendosene i relativi costi nella misura del 50 per cento (cfr. teste R. P.; C. G.);

9. che gli interventi non furono eseguiti poiché i committenti, pur dichiaratisi disposti a partecipare ai costi, rifiutarono tale partecipazione nella percentuale del 50% (cfr. teste R. P. e doc. n. 23 fasc. convenuti).

Ricostruita così la vicenda sottoposta all'attenzione del Giudicante occorre ora procedere alla qualificazione giuridica della stessa.

Ritiene il Giudicante che la natura e l'entità dei vizi lamentati sia tale da configurare la particolare responsabilità di cui all'art. 1669 c.c.

Sul punto infatti l'orientamento del Supremo Collegio è costante nel ritenere che i gravi difetti ai fini della responsabilità ex art. 1669 c.c. devono intendersi quelli da cui derivi una ridotta utilizzazione dell'unità immobiliare, come nel caso di umidità, dipendente da difetto di adeguata coibentazione termica o tutte quelle deficienze costruttive, imperfezioni, difformità, idonee a diminuire sensibilmente il valore economico dell'edificio nel suo complesso e delle singole unità immobiliari, senza che necessariamente debba sussistere pericolo di crollo immediato dell'edificio (cfr. Cass. 1.8.2003 n. 11740; Cass. 29.3.2002 n. 4622; Cass. 8.1.2000 n. 117; Cass. 7.1.2000 n. 81; Cass. 25.3.1998 n. 3146; Cass. 20.3.1998 n. 2977; Cass. 6.12.1998 n. 6619; Corte d'Appello Roma 12.3.2002;).

La relazione del C.T.U. ing. L. C. e le stesse risultanze testimoniali evidenziano come i vizi lamentati dagli attori rivestano la natura di gravi vizi.

Si tratta infatti di infiltrazioni che interessano il piano interrato delle costruzioni e che provocano allagamento d'acqua nella misura di diversi centimetri, con presenza di abbondante acqua anche nel pozzetto elettrico (cfr. pagg. 2 e 3 della relazione del C.T.U.). La presenza di abbondante acqua è stata riscontrata anche ad occhio nudo, così come riferiscono i testi R. P., Lancini Battista e S. A..

Non vi è dubbio che la presenza di acqua in tale consistenza e quantità impedisca totalmente l'uso dei locali citati, non solo se si volesse destinarli ad uso "taverna", ma anche se si volesse adibirli al solo uso di cantina per il rimessaggio di oggetti e la conservazione di bevande. Tale preclusione certamente diminuisce in modo apprezzabile il valore dell'immobile.

Inquadrata la fattispecie *sub iudice* nell'ipotesi di responsabilità di cui all'art. 1669 c.c. ne discende l'applicazione del relativo regime della decadenza e prescrizione. Il fruttuoso esercizio dell'azione presuppone l'avvenuta denuncia del vizio entro l'anno dalla scoperta e l'inizio dell'azione entro l'anno dalla denuncia.

Tuttavia in proposito la Corte di Cassazione ha precisato che: *"In tema di riconoscimento dei vizi dell'opera da parte dell'appaltatore, l'art. 1667 c.c. (applicabile in parte qua anche nel caso dei gravi difetti di cui all'art. 1669 c.c.), equipara alla denuncia, il riconoscimento del vizio, pur se successivo al termine di decadenza stabilito dalla denuncia stessa da parte dell'appaltante, con la conseguenza che quest'ultimo non perde il diritto alla garanzia, non essendo normativamente prescritto che l'uno debba avvenire entro il termine stabilito per l'altra"* (Cass. 23.5.2000 n. 6682; cfr. conforme Cass. 5.9.2000 n. 11672).

Il riconoscimento del vizio si desume, tra l'altro, dall'impegno assunto dall'appaltatore di effettuare opere riparatorie o di ripristino. Sempre il Supremo Collegio statuisce sul punto che: *"L'impegno dell'appaltatore di eliminare i vizi dell'opera oggetto del contratto di appalto comporta l'assunzione di una nuova obbligazione, sempre di garanzia, diversa ed autonoma rispetto a quella originaria, svincolata dai termini di decadenza e prescrizione di cui all'art. 1667 c.c. e soggetta all'ordinario termine di prescrizione di dieci anni. L'impegno dell'appaltatore di provvedere all'eliminazione dei vizi dell'opera si configura come un implicito unilaterale riconoscimento dell'esistenza di tali vizi e*

comporta, pertanto, la superfluità di una tempestiva denuncia da parte del committente." (Cass. 30.1.2001 n. 1320; conforme Cass. 17.5.2001 n. 6774; Cass. 10.5.2000 n. 5984).

Come si è già precisato dalle risultanze istruttorie è emerso che l'Impresa B. P. su denuncia dell'attore ed unitamente al direttore lavori effettuò interventi consistiti nell'apposizione di un tubo di drenaggio già nel 1998 al fine di eliminare le lamentate infiltrazioni d'acqua (cfr. punti 5 e 6 dell'esposizione relativa alle risultanze testimoniali). La circostanza è stata, altresì, ammessa dalla stessa convenuta Impresa B. P. in sede di svolgimento delle operazioni del C.T.U. (cfr. pag. 4 della relazione; pag. 7 del supplemento di C.T.U. laddove il direttore lavori afferma che la presenza d'acqua si è verificata solo nel 1998; pag. 8 del supplemento di C.T.U.).

Tale comportamento dell'appaltatore effettuato anche con il consenso del direttore lavori ha novato l'obbligazione di garanzia, indipendentemente -come si è già specificato- dal fatto che ciò sia avvenuto già spirato il termine di decadenza.

Le considerazioni che precedono superano le eccezioni pregiudiziali sollevate dalla difesa dei convenuti.

Ad abundantiam sul punto si osserva che la Corte di Cassazione, contrariamente a quanto adombrato dalla difesa dei convenuti, ha statuito che il positivo collaudo dell'opera -inteso come adempimento amministrativo- dell'immobile non esime l'appaltatore ed il progettista dalla responsabilità civilistica extracontrattuale prevista dall'art. 1669 c.c. (cfr. Cass. 5.2.2000 n. 1290).

Qualora, infine, non si volessero condividere tali conclusioni, cionondimeno la denuncia effettuata dagli attori in data 7.6.1999 con raccomandata inviata sia all'impresa edile che al direttore lavori (cfr. doc. n. 8 fasc. attori) dovrebbe ritenersi rituale e tempestiva.

Infatti il Supremo Collegio nel determinare il *dies a quo* per l'esercizio dell'onere di denuncia ha stabilito che lo stesso decorre dal giorno in cui il committente consegue un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera, non essendo sufficienti viceversa manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti (cfr. Cass. 29.3.2002 n. 4622; Cass. 12.5.2000 n. 6092; Cass. 7.1.2000 n. 81; Cass. 6.2.1998 n. 1203; Cass. 29.11.1994 n. 10218).

Applicando il principio citato al caso di specie deve concludersi che i committenti hanno avuto effettiva contezza della gravità dei vizi lamentati e soprattutto della riferibilità causale all'opera dell'appaltatore e direttore lavori soltanto dopo aver incaricato l'ing. Fulvio Galimberti in data 11.5.1999 (cfr. doc. n. 6 fasc. attori). Rispetto a tale data la denuncia effettuata con r.r. del 7.6.1999 è tempestiva.

Dalla relazione e dal supplemento del C.T.U. ing. L. C., le cui conclusioni questo Giudice fa proprie in quanto tratte con ragionamento immune da vizi logici e fondato su cognizione tecniche, è emerso che i fenomeni di infiltrazione lamentati dagli attori sono causati: *"Trovandoci in presenza di una zona morfologicamente argillosa da risalita di acqua e caduta.....Il fenomeno può ritenersi derivante sia dalla natura del terreno che dal tipo di fondazione oltre che dal tipo di materiale utilizzato per la formazione del vespaio, con impedimento di drenaggio sia verticale che orizzontale delle acque di ristagno. In presenza di terreno argilloso come quello esaminato si sarebbe dovuto prevedere una trincea perimetrale drenante con fondo al di sotto della quota di fondazioneInoltre per evitare la risalita di umidità lungo le murature si sarebbe dovuto provvedere a porre una guaina di isolamento sotto le fondazioni.....Le impermeabilizzazioni delle pareti entroterra oltre alla trincea drenante avrebbero dovuto essere protette come indicato nello schema all. 9."* (cfr. pag. 5 della relazione del C.T.U.)

Le conclusioni del C.T.U. evidenziano come i fenomeni lamentati siano derivati da vizi e difetti di progettazione e di costruzione, in quanto correlati ad una negligenza ed imperizia nella valutazione della natura del suolo (zona morfologicamente argillosa) e degli interventi da adottare per ovviare a tale natura.

L'indagine circa la particolare natura del suolo spetta all'appaltatore ed al direttore lavori come contenuto delle obbligazioni assunte, le quali prevedono, quindi, che l'imprenditore ed il professionista indaghino sulla stessa prima di procedere alla progettazione ed all'esecuzione.

Chiara sul punto è la Corte di Cassazione: "*Nell'appalto per la costruzione di un edificio, l'indagine sulla natura e la consistenza del suolo edificatorio rientra nei compiti dell'appaltatore; in tale situazione pertanto i difetti della costruzione derivanti da vizi ed inidoneità del suolo comportano la responsabilità dello stesso*" (Cass. 18.4.2002 n. 5632, il caso esaminato dalla Corte riguardava l'insorgenza di una falda idrica a seguito di eventi meteorici; Cass. 29.1.2002 n. 1154). In solido con l'appaltatore risponde anche il progettista e direttore lavori ove risulti che i lamentati difetti dipendano da una progettazione inadeguata alle predette condizioni (cfr. Cass. 7.9.2000 n. 11783).

Il Geom. V. G. ha assunto oltre che alla direzione lavori anche l'impegno di progettare le erigende villette, così come si desume dalle fatture emesse nei confronti degli attori (cfr. doc. n. e fasc. attori). L'assunzione di tale obbligo professionale gli imponeva di verificare la natura del terreno e di predisporre una progettazione *ad hoc*.

Acclarato che l'indagine sulla natura del suolo è oggetto dell'obbligazione assunta sia dal progettista che dall'appaltatore, del tutto irrilevante appare l'accertamento dell'esistenza d'acqua già durante la prima fase di sbancamento.

Anzi la sussistenza di acqua in abbondanza nei primi scavi avvenuti nel 1993, così come emerge dalle risultanze testimoniali e dallo stato di avanzamento lavori già citati, avrebbe dovuto indurre in applicazione della diligenza media della rispettiva figura professionale sia l'appaltatore che il progettista ad individuare la causa della presenza d'acqua, indagando, tra l'altro, sulla natura del terreno prima di procedere nelle costruzioni.

La disciplina dell'art. 1669 c.c. si applica non solo nei confronti dell'appaltatore, ma anche nei confronti del progettista e del direttore lavori, in quanto essa esula dai limiti dello specifico rapporto contrattuale per assumere la configurazione propria della responsabilità da fatto illecito (cfr. Cass. 11.8.2000 n. 10719). Ben può sussistere una responsabilità solidale tra appaltatore e progettista, non rilevando la diversità dei titoli cui si ricolga la responsabilità (cfr. Cass. 28.1.2000 n. 972). Infine la responsabilità dell'appaltatore non è esclusa dalla limitazione alla propria sfera di autonomia e discrezionalità imposta dalla nomina di un direttore lavori (cfr. Cass. 29.1.2002 n. 1154; Cass. 2.6.1993 n. 6171). Infatti sul punto la Corte di Cassazione ha affermato che: "*anche quando l'appaltatore è chiamato a realizzare un progetto altrui, è sempre tenuto a rispettare le regole dell'arte ed è soggetto a responsabilità anche in caso di ingerenza del committente; tale responsabilità, con il conseguente obbligo risarcitorio, non viene meno neppure nel caso di vizi imputabili ad errori di progettazione o direzione dei lavori*" (cfr. Cass. 26.7.1999 n. 8075). Salvo che l'appaltatore non provi di aver fatto presente al committente la non eseguibilità del progetto o la necessità di apportarvi variazioni e ciononostante il committente abbia ordinato all'appaltatore di eseguire le opere così come progettate o così come indicato dal direttore lavori (cfr. Cass. 19.6.1996 n. 5632; Cass. 1.2.1994 n. 967).

Contrariamente a quanto sostenuto da parte convenuta, così come emerge dalla relazione del C.T.U. (cfr. pag. 4 e 5 della relazione), gli ingenti insediamenti abitativi avvenuti nella zona dopo il 1994 (epoca successiva alla costruzione delle villette oggetto del contratto *sub iudice*) non sono stati tali da alterare da soli il regime idrogeologico della zona. L'esclusione della sussistenza di una causa alternativa da sola sufficiente a determinare l'evento implica l'affermazione del nesso di causalità tra fatto e danno (cfr. Cass. 16.2.2001 n. 2335; Cass. 27.2.1997 n. 1752; Cass. 19.9.1996 n. 8348; Cass. 27.5.1995 n. 5924; Cass. 6.3.1992 n. 2688; Cass. 26.2.1988 n. 2051; Corte D'Appello Ancona 14.1.2002).

Ne consegue che la società convenuta ed il geometra V. G. si sono resi inadempienti alle obbligazioni assunte con il contratto d'appalto e di prestazione d'opera professionale, incorrendo per la gravità dei vizi e difetti derivati nella speciale responsabilità di cui all'art. 1669 c.c., e sono pertanto tenuti a risarcire il relativo danno, rappresentato dalla spesa necessaria per provvedere all'eliminazione dei vizi e difetti (cfr. Cass. 15.5.2002 n. 7061; Cass. 1.3.2001 n. 3002).

Dalla relazione del C.T.U. è emerso che il costo necessario per l'esecuzione delle opere di eliminazione dei vizi lamentati è pari ad euro 36.151,98 (lire 70.000.000 cfr. pag. 7 della relazione). A tale somma va aggiunta quella di euro 5.164,57 (lire 10.000.000) pari al corrispettivo versato dagli attori agli altri professionisti intervenuti (cfr. pag. 7 della relazione).

Per le considerazioni svolte l'IMPRESA EDILE B. P. & C. S.N.C., in persona del socio e legale rappresentante Sig. B. P. V. G. vanno condannati al pagamento in favore del R. F. E S .E. della somma di euro 41.316,55, oltre interessi legali dal 22.3.2004 al saldo.

Si ritiene di dover rigettare la domanda di risarcimento dell'ulteriore danno, che gli attori indicano negli interessi e rivalutazione sul valore di realizzo dell'immobile, in quanto gli stessi, sui quali incombeva il relativo onere, non hanno fornito prove certe circa la sussistenza del nesso di causalità giuridica tra vizi e mancata vendita. Sul punto infatti l'agente incaricato per la vendita, sentito come teste, ha riferito che gli acquirenti si lamentavano dell'eccessività del prezzo e che gli attori di contro non erano disposti a scendere sotto il valore indicato in perizia. Di fatto non vi è prova dell'esistenza di concrete trattative sfumate a causa dei vizi.

Le spese seguono la soccombenza ex art. 91 c.p.c. e si liquidano in dispositivo.

Il costo della C.T.U. viene posto definitivamente a carico di parte convenuta.

La sentenza è ex lege provvisoriamente esecutiva.

PQM

Il Giudice definitivamente pronunciando sulle domande proposte da R. F. E S .E. contro IMPRESA EDILE B. P. & C. S.N.C., in persona del socio e legale rappresentante Sig. B. P. V. G., così provvede:

- dichiara tenuti e condanna in solido tra loro l'IMPRESA EDILE B. P. & C. S.N.C., in persona del socio e legale rappresentante Sig. B. P. V. G. al pagamento in favore di R. F. E S .E., della somma di euro 41.316,55, oltre interessi legali dal 22.3.2004 al saldo;
- dichiara, altresì, tenuti e condanna i convenuti in solido tra loro al pagamento in favore degli attori della somma di euro 320,00 per esposti, euro 1.730,00 per diritti ed euro 6.000,00 per onorari, oltre rimborso spese generali ed accessori di legge, a titolo di rifusione delle spese di lite;