

Abstract. *In tema di compravendita, la disciplina della garanzia per vizi si esaurisce negli artt. 1490 ss. c.c., che espongono il venditore ad una situazione di soggezione, sottoposta all'iniziativa del compratore, intesa alla modificazione del contratto od alla sua caducazione mediante l'esperimento, rispettivamente, della «actio quanti minoris» o della «actio redhibitoria». Ne consegue che il compratore ha l'onere di dimostrare la sussistenza dello specifico vizio che rende la cosa venduta inidonea all'uso cui essa è destinata. Non dispone invece - neppure a titolo di risarcimento del danno in forma specifica - di un'azione «di esatto adempimento» per ottenere dal venditore l'eliminazione dei vizi della cosa venduta, rimedio che gli compete soltanto in particolari ipotesi di legge (garanzia di buon funzionamento, vendita dei beni di consumo) o qualora il venditore si sia specificamente impegnato alla riparazione del bene.*

* * * * *

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

Il Tribunale di Perugia, seconda sezione civile, in composizione monocratica, nella persona del Giudice Dott. M.M. ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. (...)/2011 R.G. promossa da

S.P. (C.F. ...), R.R. (C.F. ...), M.C. (C.F. ...), C.C. (C.F. ...), C.A.J.P. (C.F. ...), M.J.R.S. (C.F. ...), F.M.C.P. (C.F. ...C), rappresentati e difesi, per mandato a margine dell'atto di citazione, dall'Avv. N.D. M. e dall'Avv. S.C., presso il cui studio in Perugia, (...) n. (...) sono elettivamente domiciliati

ATTORI

contro

K. IMMOBILIARE S.P.A., in persona del legale rappresentante *pro-tempore* M.G., già K. Immobiliare S.r.l. (C.F. ...), rappresentata e difesa, per mandato in calce alla comparsa di

costituzione e risposta, dall'Avv. N.Z., presso il cui studio in Perugia, Via (...) n. (...) e elettivamente domiciliata

CONVENUTA

avente ad oggetto: Vendita di cose immobili

CONCLUSIONI

All'udienza del 23 settembre 2014,

per S.P., R.R., C.C., C.A.J.P., M.J.R.S., M.C.P., M.C., l'avv. I.M., in sostituzione dell'Avv. S.C. e dall'Avv. N.D.M., contesta ogni avversaria istanza, eccezione ed allegazione l'accoglimento delle conclusioni già rassegnate;

per K. IMMOBILIARE SPA, già K. IMMOBILIARE SRL, l'avv. D.F., in sostituzione dell'Avv. N.Z., con prima memoria autorizzata *ex art.* 183, comma 6, c.p.c. dell'ordinanza 26 giugno 2013 per l'ammissione della richiesta CTU.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il 4-10 novembre 2011, S.P. e R.R., C.C., C.A.J.P., M.J.R.S., F.M.C.P., M.C., la K. Immobiliare S.p.A., dinanzi al Tribunale di Perugia; esponevano che, con vari contratti stipulati tra il 2007 ed il 2009, avevano acquistato dalla K. Immobiliare S.r.l., alcune unità immobiliari da essa costruite, site in Collestrada, via (...) nn. (...) e (...) e che, successivamente acquistati erano emersi vizi occulti, quali l'assenza della dichiarazione di abitabilità della palazzina sita in via (...) n. (...) e la sospensione del relativo procedimento amministrativo, dei fenomeni di intasamento della fognatura, l'erronea collocazione di condutture del gas prive di certificazione, delle ingenti infiltrazioni di umidità e muffa, l'interruzione di un cavo elettrico di una pompa collocata in un pozzetto fognario, la presenza di acqua di ristagno sul terreno comune, la fallace e tardiva progettazione dell'isolamento termico dello stato dei luoghi rispetto ai provvedimenti autorizzativi, la presenza di superfici di estensione inferiore a quelle prescritte, la mancanza di isolamento termico ed acustico con formazione di condense, delle inadeguatezze impiantistiche, la corrosione di vernici e rivestimenti di componenti in ferro, l'inquinamento derivante dalle deficienze della rete fognaria, difetti accertati anche in sede

di accertamento tecnico preventivo ex art. 696 bis c.p.c. (procedimento n. 4495 del 2010 R.G.), e chiedevano il risarcimento dei conseguenti danni, anche di natura non patrimoniale.

Per tutte queste ragioni, gli attori S.P., R.R. e M.C., C.C., C.A.J.P. e M.J.R.S., F.M.C.P. così concludevano: «*Nel merito, Voglia la On.le Autorità adita, contrariis rejectis, rilevata la propria competenza processuale e previa declaratoria della responsabilità giuridica ascritta a carico della convenuta, per la fattispecie concreta in narrativa e verificati affermativamente come sussistenti i vizi e difetti edificatori degli immobili (realizzati e/o venduti) che si lamentano, in trattazione, condannarne la stessa autrice ed evocata comparente K. IMMOBILIARE S.P.A., già S.r.l. - C.F. - R.I.PG(...)/R.E.A.: (...)- con sede in Perugia, Via (...), n. (...) (C.A.P.:(...)) in persona dell'organo legale rappresentante pro tempore (omissis)- C.F.(...) - nato a (...) il (...), nella sua risalente qualità di amministratore unico del gruppo - a oggi trasformato come sopra, nella forma associativa - e con domicilio speciale eletto presso lo studio del difensore costituito, Avv. N.Z., sito in Perugia, Via (...), n. (...) (C.A.P. (...) - Fax: (...)) - Email:(...) a pagarne in denaro le prestazioni economico - patrimoniali di garanzia redibitoria dovuti per restituzione dei controvalori di inferiore prezzo corrispettivo riducibile per actio quanti minoris, nonché i danni tutti risarcibili per legge, da acquisto e / o in linea subalterna, da appalto, ex artt. 1490, 1492 e 1494 o in gradato subordinata, 1667, 1668 ss. c.c., anche in combinato disposto agli artt. 1218 ss. c.c. o in ultronea via subordinata 2043c.c., nei confronti e tutela di ciascuno degli esponenti, uti singulis et condominis, Sig.ri S.P., R.R. e M.C., C.C., C.A.J.P. e M.J.R.S., F.M.C.P., per le causali spiegate e/o ancora deducendae, nelle misure che si riterranno dimostrate in corso di causa o comunque di Giustizia (anche secondo equità integrativa ex art. 1226 c.c.) siano esse superiori o inferiori, rispetto alle somme appresso indicate, fin d'ora - ma solo in maniera esemplificativa e non vincolante, per evitare denegate ipotesi di parziali soccombenze attrici, all'epilogo decisorio giudiziale invocato - negli importi onnicomprensivi di base approssimativamente pari in toto a: - Euro 80.000,00, per P. S.; - Euro 80.000,00, da ripartirsi pro quotis paritetiche di proprietà condivisa e quale coppia di persone, per R.R. e C.M.; - Euro 75.000,00, per C.C.; - Euro 78.000,00, da ripartirsi pro quotis paritetiche di proprietà condivisa e quale coppia di persone, per J.P.C.A. e R.S.M.J., - Euro 70.000,00, per P.F.M.C.; il tutto, comunque, a favore di ciascun attore, con rivalutazione monetaria di ogni atteso quantum debeatur e interessi tutti ripetibili per diritto, sulle debenze rivalutate, dal tempo della mora avversaria (da identificarsi con la data dei rispettivi trasferimenti reali, stipulati come in atti) fino al saldo effettivo dovuto ex adverso. Con vittoria attrice - com'è ovvio, in ogni caso - di spese, funzioni e onorari difensivi e peritali*

come da prossima nota in deposito e di consulenze tecniche private ed ex Officio, sia per la lite instaurata, che per la fase istruttoria esperita ante causam».

La convenuta K. Immobiliare S.p.A. si costituiva il 9 gennaio 2012 in vista dell'udienza di prima comparizione ex art. 183 c.p.c. indicata in atto di citazione per il 30 gennaio 2012 contestando la domanda attorea; in particolare, assumeva, previa contestazione delle risultanze dell'accertamento tecnico preventivo, che i difetti lamentati dipendevano dal cattivo uso della cosa da parte degli acquirenti o erano comunque di minima rilevanza; concludeva per il rigetto della domanda, vinte le spese. Espletati gli incumbenti preliminari all'udienza di prima comparizione e trattazione ex art. 183 c.p.c. del 31 gennaio 2012 e rigettata una richiesta di emissione di ordinanza ex art. 186 bis c.p.c. con ordinanza del 4-7 agosto 2012, con memoria ex art. 183, comma 6, n. 1, c.p.c, la convenuta K. Immobiliare S.p.A. così concludeva: *«Rigettare ogni domanda come proposta dagli attori in quanto infondata in fatto e in diritto. Spese di lite rifuse».*

La causa veniva istruita, oltre che con la produzione di documenti, attraverso l'acquisizione del fascicolo del procedimento di accertamento tecnico preventivo *ante causam* n. 4495/2010 R.G. contenente la consulenza tecnica ivi espletata, per come disposto dal Giudice con ordinanza del 21-26 giugno 2013, ordinanza con cui veniva anche ritenuto superfluo l'espletamento di un'ulteriore consulenza tecnica. All'udienza del 23 settembre 2014, le parti precisavano le conclusioni, come in epigrafe indicate, ed il Giudice tratteneva la causa in decisione, assegnando alle parti i termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Gli attori hanno proposto una domanda che, tenuto conto della qualificazione in via principale dagli stessi prospettata, deve essere inquadrata come domanda di garanzia per i vizi della cosa venduta, proposta dagli acquirenti di varie unità immobiliari nei confronti dell'unica venditrice ai sensi degli artt. 1490 ss. c.c., volta ad ottenere la riduzione del prezzo ed il risarcimento dei danni. È in proposito pacifico e documentalmente provato che gli odierni attori hanno tutti acquistato le proprie unità immobiliari dalla convenuta K. Immobiliare S.r.l., poi divenuta K. Immobiliare S.p.A., in particolare, S.P., con atto pubblico del 30 ottobre 2007 (docc. 1-2 fasc. att.), R.R. e M.C. con atto pubblico del 12

gennaio 2007 (docc. 3-4-5 fasc. att.), C.C. con atto pubblico del 26 giugno 2007 (docc. 6-7 fasc. att.), C.A.J.P. e M.J.R.S. con scrittura privata autenticata del 29 maggio 2009 (docc. 8-9-10 fasc. att.) e M.C.P. con atto pubblico dell'1° giugno 2007 (docc. 11-12 fasc. att.).

In relazione alla domanda proposta, al fine di verificare l'esistenza dei vizi e dei difetti lamentati dagli attori, è stata disposta l'acquisizione del fascicolo dell'accertamento tecnico ai fini conciliativi *ex art. 696 bis c.p.c.* disposto con ordinanza del Presidente del Tribunale del 30 novembre 2010, contenente la consulenza tecnica redatta nell'ambito di tale procedimento, invero già autonomamente prodotta dagli attori (doc. B fasc. att.). Tale consulenza tecnica è certamente utilizzabile in questa sede, poiché il procedimento di accertamento tecnico preventivo ai fini della composizione della lite previsto dall'*art. 696 bis c.p.c.* è destinato a concludersi con la redazione del processo verbale di conciliazione ovvero, ove la conciliazione non riesca, con il deposito della relazione e la sua eventuale acquisizione agli atti del giudizio di merito, su richiesta di ciascuna delle parti e, come detto, nel caso di specie, a séguito della espressa richiesta avanzata dagli attori, con ordinanza del 21-26 giugno 2013, il Giudice ha ritualmente disposto l'acquisizione della relazione al fascicolo della causa di merito. Le risultanze di tale accertamento tecnico appaiono invero il frutto di un'attenta disamina dello stato dei luoghi e risultano congruamente e logicamente motivate, cosicché, per come invero già evidenziato nell'ordinanza del 21-26 giugno 2013, non risulta necessario disporre un'ulteriore consulenza tecnica.

Ciò chiarito e passando al merito della controversia, dalla citata consulenza tecnica è anzitutto emersa la totale mancanza di isolamento termico in entrambe le palazzine oggetto di causa, difetto indicato dagli attori ai punti V, VIII e XI dell'atto di citazione; tale totale mancanza di isolamento termico, per come motivatamente evidenziato dal consulente, ha determinato il verificarsi dell'umidità e delle muffe lamentate dagli attori e ben visibili nelle fotografie allegate alla consulenza tecnica d'ufficio ed in quelle prodotte dagli attori (docc. 16 relativamente all'appartamento di proprietà di P., docc. 17 relativamente all'appartamento di proprietà R. e C., docc. 17 relativamente all'appartamento di proprietà J.P. e R.J.); la tesi sostenuta dalla convenuta, secondo cui la formazione della condensa sarebbe dipesa dalla cattiva aerazione dei locali è invero smentita dal carotaggio eseguito dagli attori e riscontrato dal consulente tecnico d'ufficio, il quale ha appunto rilevato come la società costruttrice e venditrice ha realizzato l'immobile senza alcun materiale isolante, in violazione delle normative vigenti al momento del loro completamento e, in particolare, del

d.lg. 19 agosto 2005, n. 192 e del d.lg. 29 dicembre 2006, n. 311, di attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia, e dalla prova di riscaldamento degli ambienti effettuata dal medesimo consulente tecnico.

Per la risoluzione di questo inconveniente, evidentemente quello di maggiore consistenza, il consulente tecnico ha suggerito la necessità di realizzare un cappotto esterno, i cui costi sono stati complessivamente quantificati in € 105.052,20, comprensivi di IVA e delle spese tecniche.

La presenza dell'umidità e della muffa in questione ha invero determinato anche danni al mobilio presente negli immobili, per come risultante dalla documentazione fotografica in atti e per come riscontrato dal consulente tecnico nella sua relazione, laddove il danno in questione è stato quantificato in complessivi € 15.000,00.

Viceversa, nessuna prova è emersa della mancanza di isolamento acustico lamentata sempre al punto XI dell'atto di citazione, invero solo genericamente affermata dagli attori senza alcuna specifica allegazione di carattere tecnico.

Dalla consulenza tecnica è emersa altresì l'esistenza di altri vizi e difetti degli immobili compravenduti. In particolare, per come lamentato al punto XII dell'atto di citazione, sono emerse alcune inadeguatezze dell'impianto elettrico, quali in particolare la mancanza dei campanelli d'allarme nel locale bagno, il malfunzionamento del pulsante apriporta della palazzina di via (...) n. (...) e la mancanza del pulsante di accensione del vano scala in corrispondenza del portone d'ingresso e della corsia dei garage della palazzina di via (...) n. (...), nonché la ridondante quantità di tubazioni presenti nel quadro elettrico dell'appartamento di proprietà di C.; a ciò inoltre deve aggiungersi lo sfianto della colonna di scarico del bagno posizionato in corrispondenza della finestra dell'appartamento di proprietà di C.; le altre problematiche relative all'impianto elettrico risultano invece essere state risolte dalla venditrice prima del sopralluogo espletato dal consulente tecnico d'ufficio o, comunque, non sono state riscontrate nel corso di tale sopralluogo.

Per il resto, l'interruzione del cavo elettrico del pozzetto in ghisa di alloggiamento della pompa di raccolta delle acque meteorologiche nella corsia autorimesse, difetto lamentato al punto VI dell'atto di citazione, è stato risolto, in quanto dalla consulenza di parte dell'Ing. F. (doc. 14 fasc. att.) risulta invero che il cavo in questione, che era stato tranciato, è stato riallacciato dalla società venditrice. Allo stesso modo, anche i fenomeni di allagamento per la fuoriuscita di acque fognarie dovuti all'inadeguata pendenza delle tubature, lamentati al

punto III ed al punto XIV dell'atto di citazione, paiono essere stati risolti, in quanto - per come risultante dal resoconto del sopralluogo del consulente tecnico in data 20 dicembre 2010, l'impresa è intervenuta provvedendo a variare la quota del pozzetto di scarico; restano tuttavia evidenti i segni di tale pregresso allagamento. Da ultimo, poi non è risultata provata l'attuale presenza di acqua di ristagno lamentata al punto VII dell'atto di citazione. Per tutti i vizi in questione, il consulente tecnico ha riconosciuto un danno pari, nel complesso, ad € 20.000,00.

Dalla consulenza tecnica, invece, non sono emersi problemi sotto il profilo amministrativo, né con riferimento alla dichiarazione di abitabilità, questione oggetto dei punti I e II dell'atto di citazione, né con riferimento all'allocatione di nuove linee di adduzione del gas, questione oggetto del punto IV dell'atto di citazione, né con riferimento a difformità rispetto alle autorizzazioni concesse, questione oggetto del punto IX dell'atto di citazione, né, infine, con riferimento alle dimensioni delle superfici dei vani, questione oggetto del punto X dell'atto di citazione.

Con riferimento ai vizi sin qui riconosciuti, gli attori hanno dunque diritto ad una riduzione del prezzo d'acquisto dei rispettivi appartamenti; non essendo tuttavia possibile in questa sede ripartire esattamente tra i vari attori l'importo in questione, si deve condannare la K. Immobiliare S.p.A. a corrispondere agli attori, nel loro complesso, l'intera somma sopra indicata di € 140.052,20.

Su tale somma, che costituisce un debito di valuta, in quanto avente ad oggetto la restituzione della somma corrisposta in eccesso dagli attori al momento dell'acquisto della proprietà dei rispettivi appartamenti, sono ovviamente dovuti gli interessi, al tasso legale; considerato che i vari atti di acquisto sono stati stipulati in tempi diversi, per la maggior parte nel 2007 e solo uno nel 2009, e che, per come detto sopra, non è possibile distinguere le somme specificamente dovute a ciascun attore, appare equo far decorrere tali interessi da una data intermedia, individuabile nel 1° luglio 2008.

Non è invece dovuta la rivalutazione, in quanto, venendo in considerazione un credito restitutorio, ovvero un credito di valuta, e non un debito risarcitorio, ovvero un credito di valore, gli odierni attori non hanno provato di avere subito un maggior danno, non adeguatamente risarcito con il riconoscimento degli interessi al tasso legale, secondo quanto previsto dall'art. 1224 c.c.

Gli attori hanno poi chiesto il risarcimento del danno derivante dalla perdita di valore degli immobili di loro proprietà.

In relazione a tale domanda, dalla consulenza tecnica è invero emerso che le attuali condizioni degli immobili implicano un evidente deprezzamento degli stessi, stimabile nella misura del 20% del prezzo d'acquisto. E tuttavia, si deve considerare che tale stima è stata effettuata tenuto conto delle «attuali condizioni degli immobili» ovvero in presenza dei vizi riscontrati; ne deriva che, una volta effettuate gli interventi di ripristino e quelli volti a garantire il corretto isolamento termico degli edifici, per i quali è già stata riconosciuta una riduzione del prezzo, il deprezzamento ulteriore affermato dal consulente deve essere escluso; il riconoscimento del relativo risarcimento costituirebbe infatti un'indebita duplicazione e la domanda sul punto deve dunque essere rigettata.

La domanda di risarcimento dei danni deve poi essere valutata con riferimento agli ulteriori danni patrimoniali lamentati dagli attori, in particolare sia con riferimento al lucro cessante derivante dal mancato sfruttamento economico per impossibilità di concedere i beni in locazione, sia al danno emergente per i costi di soluzioni residenziali suppletive o alternative.

Contrariamente a quanto sostenuto dalla convenuta, tale richiesta di danni, invero art. 183, comma 6, n. 1, c.p.c. con riferimento ad alcuni degli attori S.P., R.R. e M.C., C.A.J.P. e M.J.R.S.; la relativa domanda di risarcimento dei danni risulta quindi ammissibile.

Nel merito, sotto il primo profilo, alla luce della documentazione prodotta (docc. A memoria *ex art.* 183, comma 6, n. 2, fasc. att.), deve ritenersi provato che l'attrice P., la quale aveva concesso in locazione il proprio immobile a tale M.G., per il periodo dal 5 dicembre 2011 al 4 dicembre 2015, a séguito dell'anticipato recesso da parte del conduttore efficace in data 4 settembre 2012, motivato sulla base delle condizioni di insalubrità dell'unità immobiliare locata, e quindi dei difetti precedentemente riscontrati, ha subito un danno in misura pari all'ammontare del canone di locazione per i mesi in cui l'immobile è rimasto non locato fino alla scadenza del contratto, ovvero per 34 mesi, per complessivi € 15.300,00 (€ 450,00 al mese x 34 mesi = € 15.300,00), oltre interessi da ciascuna scadenza al saldo. Sotto il secondo profilo, viceversa, non vi è prova del fatto che gli attori J.P. e R.S. abbiano dovuto subire costi aggiuntivi per andare a vivere in altro immobile, non affetto dai vizi e dai difetti riscontrati in quello oggetto di causa; la ricevuta del biglietto elettronico aereo della R.S. (docc. C memoria *ex art.* 183, comma 6, n. 2, fasc. att.) è infatti insufficiente

a provare che la medesima ed il figlio siano tornati in Ecuador per scongiurare il rischio che quest'ultimo potesse patire pregiudizi alla salute in conseguenza delle condizioni abitative dell'appartamento né, comunque, vi è prova del fatto che la medesima R.S. ed il marito abbiano patito un pregiudizio economico sotto questo profilo.

Allo stesso modo, la documentazione prodotta attestante i costi per il riscaldamento sostenuti dagli attori R. e C. (docc. B memoria *ex* art. 183, comma 6, n. 2, fasc. att.), non è sufficiente, in mancanza di qualsiasi elemento di raffronto, a dimostrare che i medesimi attori abbiano dovuto sostenere costi aggiuntivi per il consumo di gas a causa delle condizioni abitative dell'immobile.

A tal proposito, del resto, non è neanche possibile procedere ad una valutazione equitativa del danno, per come richiesto dagli attori, posto che l'esercizio del potere liquidare il danno in via equitativa, conferito al giudice dagli artt. 1226 e 2056 c.c. è espressione del più generale potere di cui all'art. 115 c.p.c. dà luogo non già ad un giudizio di equità, ma ad un giudizio di diritto caratterizzato dalla cosiddetta equità giudiziale correttiva od integrativa, che, pertanto, presuppone che sia provata l'esistenza di danni risarcibili e che risulti obiettivamente impossibile o particolarmente difficile, per la parte interessata, provare il danno nel suo preciso ammontare (cfr. Cass., sez. III, 30 aprile 2010, n. 10607).

Gli attori hanno infine lamentato dei danni, definiti «esistenziali» ovvero «alla vita di relazione» o «morali per *pretia doloris*» o ancora derivanti da «disagi di vita individuale e familiare, insalubrità ambientale», cioè dei danni non patrimoniali ai sensi degli artt. 2043 e 2059 c.c.

In proposito, si deve considerare che effettivamente l'intera materia del danno non patrimoniale è stata oggetto di un approfondito riesame da parte della giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass., Sez. un., 11 novembre 2008, n. 26972): come chiarito in tale pronuncia, tuttavia, il danno non patrimoniale di cui parla l'art. 2059 c.c., nella rubrica e nel testo, si identifica con il danno determinato dalla lesione di interessi inerenti la persona non connotati da rilevanza economica ed il risarcimento del danno previsto da tale disposizione è possibile, ove sussistano gli elementi nei quali si articola l'illecito civile extracontrattuale definito dall'art. 2043 c.c., nei soli casi determinati dalla legge, e cioè, oltre che in ipotesi di reato (art. 185 c.p.) e nelle altre ipotesi espressamente previste da leggi ordinarie in relazione alla compromissione di valori personali, anche in caso di lesione di diritti inviolabili della persona riconosciuti dalla Costituzione, quali ad esempio il diritto alla salute

tutelato dall'art. 32 cost.; e comunque, sempre secondo quanto rilevato nella sentenza citata, non sono meritevoli dalla tutela risarcitoria, solitamente invocata a titolo di danno esistenziale - e nel caso di specie, appunto, a titolo di danno non patrimoniale -, i pregiudizi consistenti in disagi, fastidi, disappunti, ansie ed in ogni altro tipo di insoddisfazione concernente gli aspetti più disparati della vita quotidiana che ciascuno conduce nel contesto sociale, in quanto non può ritenersi sussistente il diritto alla qualità della vita, allo stato di benessere, alla serenità, in definitiva il diritto ad essere felici.

In quest'ottica, nel caso di specie, da un lato gli attori non hanno allegato la commissione di alcun reato né la lesione di alcun interesse di rango costituzionale e all'altro non risulta risarcibile il mero disagio derivante dai vizi e difetti recentemente riconosciuti.

In conclusione, la domanda proposta dagli attori deve essere accolta nei limiti precedentemente indicati. Quindi, la convenuta K. Immobiliare S.p.A. deve essere condannata a pagare agli attori S.P., M.C. e R.R., C.C., C.A.J.P. e M.J.R.S., F.M.C.P. la somma di € 140.052,20, oltre agli interessi per come *supra* specificato.

La medesima K. Immobiliare S.p.A. deve essere altresì condannata a pagare all'attrice P. la somma di € 15.300,00, oltre interessi, a titolo di risarcimento dei danni.

La regolamentazione delle spese di lite segue il principio della soccombenza.

Pertanto, la convenuta K. Immobiliare S.r.l. deve essere condannata a rimborsare agli attori S.P., R.R. e M.C., C.C., C.A.J.P. e M.J.R.S., F.M.C.P., le spese di lite da esso sostenute, sia con riferimento al presente procedimento di merito che a quello di accertamento tecnico preventivo, spese che vengono liquidate come indicato in dispositivo, tenuto conto del valore della controversia e dell'attività difensiva espletata, sulla base dei parametri di cui al D.M. Giustizia 10 aprile 2014, n. 55 vigenti all'epoca in cui si è esaurita l'attività difensiva (cfr. Cass., sez. un., 12 ottobre 2012, n. 17405). Analogamente, anche le spese della consulenza tecnica espletata in sede di accertamento tecnico preventivo *ex art. 696 bis c.p.c.*, per come già liquidate in corso di causa, devono essere definitivamente poste a carico della convenuta K. Immobiliare S.r.l.

P.Q.M.

Il Tribunale di Perugia, seconda sezione civile, definitivamente pronunciando, in ogni altra domanda disattesa o assorbita, condanna la convenuta K. Immobiliare S.p.A. a pagare agli attori S.P., R.R. e M.C., C.C., C.A.J.P. e M.J.R.S., F.M.C.P. la somma di € 140.052,20, oltre interessi per come in motivazione, quale riduzione del prezzo di acquisto degli immobili di

loro proprietà; condanna la convenuta K. Immobiliare S.p.A. a pagare all'attrice P.S. la somma di € 15.300,00, oltre interessi, a titolo di risarcimento dei danni; condanna altresì la convenuta K. Immobiliare S.p.A. a rimborsare agli attori S.P., R.R. e M.C., C.C., C.A.J.P. e M.J.R.S., F.M.C.P. le spese di lite, ivi comprese quelle del procedimento di accertamento tecnico preventivo, che liquida in € 692,55 per spese ed € 10.000,00 per compenso professionale, oltre i.v.a., c.p.a. e rimborso spese generali;

pone le spese della consulenza tecnica redatta in sede di accertamento tecnico preventivo, per come già liquidate, definitivamente a carico della convenuta K. Immobiliare S.r.l.

Perugia, 10 aprile 2015

Il Giudice