

Tribunale Pescara, Sent., 29-05-2018

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA
OBBLIGAZIONI E CONTRATTI CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Grazia Roscigno, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 6353/2010 promossa da:

B.S. (C.F. (...)) B.F. (C.F.(...)), con il patrocinio dell'avv.

ATTORE/I

contro

T.C. SRL (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv.

CONVENUTO/I

Oggetto: contratto d'appalto, garanzia immobili.

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

1. S. e F.B. hanno citato in giudizio T.C. s.r.l. al fine di ottenerne la condanna al risarcimento dei danni subiti per i gravi difetti riscontrati sull'immobile di loro proprietà, facente parte del Condominio "G.", sito a P. in via B. n. 10, costruito e alienato dall'impresa convenuta.

1.1. La T.C. s.r.l. si è regolarmente costituita. La causa è stata istruita a mezzo di prove orali e documentali.

2. La parte attorea ha dedotto che:

2.1. l'edificio condominiale, di cui è parte l'unità abitativa di proprietà dei B., fu ultimato e consegnato dalla T. ai rispettivi proprietari in data 02/11/99;

2.2. sin dal 2001 i B. lamentarono la presenza nella propria abitazione di infiltrazioni d'acqua provenienti principalmente dal terrazzo di loro proprietà e la presenza di umidità nel muro divisorio tra il bagno e la camera da letto, problematiche che furono oggetto di plurimi interventi riparatori della società costruttrice;

2.3. in particolare, la T. eseguì tre diversi interventi edilizi sul terrazzo non risolutivi, tanto che nell'agosto del 2007 le infiltrazioni si manifestarono di nuovo con evidenza, provocando notevoli danni al parquet presente all'interno dell'appartamento;

2.4. a novembre del 2008, a causa di forti precipitazioni si manifestarono vistose infiltrazioni sul muro perimetrale del terrazzo, nelle pareti interne delle stanze prospicienti al terrazzo, con ulteriori danno al parquet, oltre alla formazione di vistose pozzanghere sul terrazzo;

2.5. nello stesso mese la T. avanzò agli attori, questa volta in maniera formale, una proposta transattiva avente a oggetto la soluzione, già precedentemente prospettata, della copertura del terrazzo con una tettoia, a proprie spese;

2.6. detta proposta venne rifiutata dai B. in quanto ritenuta non vantaggiosa, a causa della presenza di clausole gravose e lesive dei propri diritti;

2.7. a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento del 29.01.09, i B. denunciarono formalmente alla convenuti i vizi e difetti già descritti;

2.8. in data 18.02.2009 proposero ricorso per a.t.p. davanti al Tribunale di Pescara avente a oggetto proprio l'accertamento dei vizi suddetti nei confronti della convenuta;

2.9. il consulente incaricato, l'ing. Sergio Lopez, accertò la presenza di vizi di costruzione sia sulle parti comuni del condominio sia su quelle di proprietà esclusiva degli attori riconducibili alla cattiva esecuzione delle opere di costruzione;

2.10. lo stesso c.t.u., con relazione peritale depositata in data 22.06.2009, quantificò le opere per l'eliminazione dei vizi in Euro 7.060,64;

2.11. le spese della c.t.u. furono sostenute dagli attori che ne richiedono nel presente giudizio la refusione;

2.12. che nel mese di agosto del 2009, i B., per far fronte ad un ulteriore aggravamento delle precarie condizioni del proprio immobile derivanti dalle citate problematiche, fecero realizzare a proprie spese della tettoia di copertura del proprio terrazzo, per un costo complessivo di Euro 3.360,00;

2.13. con lettera raccomandate a.r. del 25.11.09 e del 11.11.09 i B. rinnovarono la denuncia dei vizi, così come accertati nella c.t.u., alla convenuta la quale rimase inerte.

3. La parte convenuta ha eccepito:

3.1. l'inesistenza dell'atto di citazione per la mancata produzione degli attori dell'originale dell'atto di citazione notificato e iscritto a ruolo con una mera "velina", perfettamente identica all'atto di citazione notificato alla società convenuta e non contenente il mandato alle liti né sull'originale dell'atto introduttivo né nella copia notificata alla società convenuta;

3.2. che, comunque, in seguito al deposito dell'originale dell'atto di citazione munito di procura -peraltro, senza alcuna giustificazione attestata dall'U.N.E.P. di un suo eventuale smarrimento- non può esplicitare alcuna efficacia sanante di una inesistenza prodottasi, posto che la sanatoria dell'atto introduttivo del giudizio da parte del difensore è ammessa allorché la procura figure sull'originale dell'atto stesso depositato in Cancelleria purché risulti rispettato il requisito della tempestività prescritto dal comma secondo dell'art. 125 c.p.c.;

3.3. l'improcedibilità del giudizio per omesso deposito (e comprova) dell'avvenuta informativa alla parte della mediazione ex D.Lgs. 04 marzo 2010, n. 28 e per mancato esperimento del relativo procedimento (all'epoca dei fatti obbligatorio per i diritti reali e/o condominiali) e sia l'invalidità dell'atto introduttivo del giudizio per il mancato rispetto dei termini a comparire ex art. 163 bis c.p.c.;

3.4. la decadenza e prescrizione delle domande avanzate nei confronti della società convenuta, avendo i medesimi attori sostenuto nel loro libello introduttivo che "l'edificio condominiale è stato realizzato dall'impresa "T.C. S.r.l."...la quale ultimava e consegnava i lavori in data 02 novembre 1999....sin dal 2001" riscontrarono i vizi oggetto di causa, tuttavia sottacendo di non aver denunciato nei termini prescritti il constatato vizio e di non aver promosso nei termini alcuna azione, non essendo pervenute alla convenuta la nota del 06.10.2003, così come quella indicata del 29.01.09 e anche le altre note del 05.11.07, del 04.11.08, del 31.10.08, dell'11.11.10, e quella del 31.10.2008 e il telegramma del 31.10-03.11.2008 indirizzati ad altra società (T.C. S.r.l.);

3.5. che gli interventi effettuati dalla società T.C. S.r.l. nell'anno 2006 non hanno sanato la maturata decadenza, non avendo a oggetto l'appartamento dei Signori B., per il quale si controverte nel presente

giudizio, bensì l'edificio condominiale e segnatamente il giardino e l'androne condominiale: opere che nulla hanno a che vedere con gli asseriti vizi e difetti mai denunciati sin dall'anno 2001;

3.6. che i termini di decadenza e di prescrizione per asseriti vizi, non occulti bensì perfettamente visibili, rilevati sin dal 2001 e mai interrotti sarebbero inesorabilmente decorsi e ciò anche in ipotesi di eventuale riconoscimento da parte della T.C. S.r.l. circa una loro esistenza con l'intervento effettuato nell'anno 2006;

3.7. che accertamenti sull'immobile di proprietà degli attori erano stati già oggetto di A.T.P. avanti al medesimo intestato Tribunale nell'anno 2007, rubricato al n. 3266/07 R.G., all'esito del quale, il nominato C.T.U., Geom. Andrea Prencipe, non aveva riscontrato alcun vizio né tanto meno alcun grave difetto di costruzione determinanti rovina, anche parziale, dell'edificio de quo e delle proprietà individuali;

3.8. che appare evidente il tentativo degli attori di rimettersi in termini all'uopo avendo esperito una seconda A.T.P. a mezzo dell'Ing. Lopez per asseriti difetti, già noti e conosciuti alle parti e già fatti oggetto di accertamento, conclusosi negativamente, con l'A.T.P. del Geom. Prencipe;

3.9. che l'azione di merito (invalidamente intentata con un atto inesistente) doveva essere proposta eventualmente ed in conseguenza degli accertamenti tecnici preventivi nei termini di legge nel termine annuale ed, all'evidenza, alla data di notifica dell'atto di citazione invece irrimediabilmente spirati;

3.10. che, vertendosi nel campo della responsabilità extracontrattuale ex art. 1669 cod. civ. - non potendosi gli attori avvalere delle presunzioni sancite in tema di responsabilità contrattuale- costituisce principio sancito dal Legislatore che il ben più impegnativo onere della prova dell'esistenza dei difetti, dell'imputabilità dei medesimi in capo al costruttore, del nesso causale tra condotta e danno nonché della sua quantificazione -così come la tempestività della denuncia e dell'esercizio dell'azione- debba incombere sugli attori e non può certo ritenersi assolto con la produzione agli atti di causa ed il richiamo a perizie emesse all'esito dei due A.T.P.;

3.11. sotto il profilo dell'an, le lamentele dei Sigg.ri B., sostenute dall'invalida ed approssimativa C.T.U. redatta dall'Ing., fondata su mere suggestioni personali e non già su riscontri ed accertamenti tecnici, avevano avuto già puntuale smentita in sede di seconda a.t.p, nel corso della quale contestato dal c.t.p che le predette doglianze non attenevano giammai a vizi, difetti e difformità di costruzione né incidavano sulla solidità e sulla struttura del fabbricato e tanto meno elidevano o limitavano il godimento o l'agibilità delle unità immobiliari (peraltro, utilizzate dagli attori), giusta documentazione in atti, dipendendo dette infiltrazioni dall'opera posta in essere dai medesimi Sigg. B. con il posizionamento di un tendaggio da sole e di una mera pensilina ricurva a protezione.

Entrambe le parti hanno concluso nei termini riportati in premessa.

4. Devono dapprima essere affrontate le questioni preliminari sollevate dalla parte convenuta.

4.1. Riguardo all'assenza della procura nell'esemplare dell'atto di citazione notificato alla convenuta e nella velina con la quale la causa è stata iscritta a ruolo, in seguito alla concessione del termine di cui al comma 2 dell'art. 182 c.p.c., all'udienza del 21.06.2011 gli attori hanno prodotto l'originale dell'atto di citazione al quale era allegata la procura alle liti.

Al verbale di quella udienza il giudice ha rinviato la causa non essendo stati rispettati i termini di comparazione, in tal modo implicitamente superando l'eccezione afferente al difetto di rappresentanza tecnica.

4.2. D'altro canto la sussistenza e il conferimento al difensore di una valida procura alle liti in epoca antecedente all'istaurazione del presente giudizio da parte degli attori era già presente in atti, giacché a margine del ricorso per a.t.p. depositato al fascicolo di parte attorea all'atto dell'iscrizione a ruolo della causa (doc. 4) era già stata rilasciata procura con una dizione ampia ("i sottoscritti conferiscono mandato

all'avv. Elena Alberta Anzolin per rappresentarli e difenderli nel presente giudizio e in quelli consequenziali anche esecutivi ...essa si estende, con analoghi poteri, a ogni fase e grado del giudizio...") comprensiva del potere rappresentativo del difensore anche per il presente giudizio di merito. (v. Cass. sez. 3, Sentenza n. 4784 del 02/04/2001).

5. L'eccezione d'improcedibilità per mancato esperimento della mediazione obbligatoria, sollevata dalla resistente società convenuta, è infondata, atteso che la domanda formulata dagli attori nei confronti della detta parte trova comunque titolo in rapporto contrattuale di vendita o di appalto, per cui la responsabilità regolata dall'art. 1669 cod. civ. ha sì, natura non contrattuale ma trova la sua fonte non nel principio del *neminem laedere* ma nell'art. 1173 cod. civ., bensì costituisce fatto idoneo a produrre obbligazioni in conformità dell'ordinamento giuridico (v. Cass. 28233/2017), non contemplato dal disposto dell'art. 5 del D.Lgs. n. 28 del 2010.

6. Anche le eccezioni di prescrizione e di decadenza devono essere rigettate.

6.1. Preliminarmente deve confermarsi l'inquadramento giuridico dei fatti così come rappresentati dagli attori nell'ambito della garanzia per rovina e difetti di cose immobili (art. 1669 cod. civ.) estesa, per pacifica giurisprudenza, anche all'acquirente del bene (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 9370 del 17/04/2013; N. 4622 del 2002, N. 1748 del 2005).

6.2. "In tema di appalto, i gravi difetti di costruzione che danno luogo alla garanzia prevista dall'art. 1669 cod. civ. non si identificano con i fenomeni che influiscono sulla staticità, durata e conservazione dell'edificio ma possono consistere in qualsiasi alterazione che, pur riguardando direttamente una parte dell'opera, incidano sulla struttura e funzionalità globale, menomando in modo apprezzabile il godimento dell'opera medesima, come ad esempio si verifica nel caso di infiltrazioni di acqua e di umidità per difetto di copertura dell'edificio".(Cass. sez. 2, Sentenza n. 21351 del 04/11/2005).

6.3. Il denunciato fenomeno infiltrativo, alterando la salubrità del locale, integra grave difetto, soggetto alla disciplina dell'art. 1669 c.c., consistente, secondo condivisibile orientamento di legittimità, "in quelle alterazioni che, in modo apprezzabile, riducono il godimento del bene nella sua globalità, pregiudicandone la normale utilizzazione, in relazione alla sua funzione economica e pratica e secondo la sua intrinseca natura" (Cfr. Cass. Sez. II, n. 19868/2009), così come accaduto nel caso di specie.

6.4. Premesso ciò, possono ora passarsi in rassegna le ragioni dell'infondatezza delle eccezioni di prescrizione e decadenza.

6.5. Dapprima deve essere rilevata la contraddittorietà delle difese della parte convenuta, la quale da un lato eccepisce l'"improcedibilità" dell'azione nei suoi confronti intrapresa dagli attori giacché costoro avrebbero già istaurato nel 2007 procedimento per a.t.p. (rg. 3266/2007) avente a oggetto gli stessi vizi dell'immobile qui esaminati e in quella sede esclusi, per cui l'altro procedimento per a.t.p. successivamente istaurato (rg. n. 942/2009), che invece l'ha affermata riconducendola a vizi di esecuzione dell'opera, avrebbe avuto lo scopo di illegittima rimessione in termini, giacché se così fosse la notifica del primo ricorso per a.t.p. avrebbe comunque interrotto i termini di prescrizione.

6.6. Detto questo non vi è alcuna coincidenza oggettiva tra il primo ricorso per a.t.p. e il secondo, attenendo quello del 2007 alle parti comuni dell'edificio di cui è parte l'immobile di proprietà degli attori e il secondo alla sola proprietà esclusiva dei B..

6.7. Tornando all'esame delle premesse eccezioni, va osservato che "In tema di appalto, l'esecuzione da parte dell'appaltatore di riparazioni a seguito di denuncia dei vizi dell'opera da parte del committente deve intendersi come riconoscimento dei vizi stessi e, pertanto, il termine decennale di prescrizione di cui all'art. 1669 cod. civ. comincia a decorrere "ex novo" dal momento in cui il committente consegua un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti. Ne consegue che, nel caso in cui la sufficiente

conoscenza dei difetti sia raggiunta solo dopo l'esecuzione delle riparazioni ed in conseguenza dell'inefficacia di queste, il termine prescrizione deve farsi decorrere da questo successivo momento e non dall'esecuzione delle riparazioni" (Cass. sez. 2, Sentenza n. 20853 del 29/09/2009).

6.8. Che la T.C. s.r.l. abbia eseguito nell'arco temporale 2003-2008 interventi al fine di eliminare le infiltrazioni e l'umidità sull'immobile dei B., sia pure non risolutivi, è provato dalle dichiarazioni testimoniali rese da V.P. (verbale udienza 4.12.2012), C.P. (verbale 7.05.2013), W.P. (verbale udienza del 8.10.2013). In particolare tutti i testi, ma con maggiore precisione la prima e il terzo, hanno confermato la circostanza che nel 2003 la società convenuta rifece il rivestimento della guaina e della pavimentazione del terrazzo degli attori (v. cap. 3 e 4 memoria n. 2 attori) ed eseguì un sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa anche a gennaio del 2008 successivamente alla ricomparsa dei vizi.

6.9. Riguardo alle testi V. e C.P., rispettivamente madre e zia degli attori, non sussiste alcuna incapacità a testimoniare delle due, giacché "in tema di prova testimoniale, l'insussistenza (per effetto della sentenza della Corte costituzionale n. 248 del 1994) del divieto di testimoniare sancito per i parenti dall'art. 247 cod. proc. civ. non consente al giudice di merito una aprioristica valutazione di non credibilità delle deposizioni rese dalle persone indicate da detta norma, ma neppure esclude che l'esistenza di uno dei vincoli in essa indicati possa, in concorso con ogni altro utile elemento, essere considerato dal giudice di merito -la cui valutazione non è censurabile in sede di legittimità ove correttamente ed adeguatamente motivata- ai fini della verifica della maggiore o minore attendibilità delle deposizioni stesse" (Cass. Sez. L, Sentenza n. 17630 del 28/07/2010), ebbene costoro sono attendibili in quanto le dichiarazioni che hanno reso risultano riscontrate da quelle dell'altro teste e dai documenti in atti.

6.10. A tale ultimo proposito, anche nelle premesse in fatto della proposta transattiva (v. doc. all. fascicolo attoreo) è dato atto della persistenza delle infiltrazioni provenienti dal terrazzo "nonostante siano stati diligentemente effettuati una pluralità d'interventi dalla società costruttrice".

6.11. Circa il valore da annettere a dette dichiarazioni, è opportuno osservare che "in tema di prescrizione, le trattative per comporre bonariamente la vertenza, non avendo quale precipuo presupposto l'ammissione totale o parziale della pretesa avversaria, e non rappresentando, quindi, riconoscimento del diritto altrui ai sensi dell'articolo 2944 cod. civ., non hanno efficacia interruttiva, né possono importare rinuncia tacita a far valere la prescrizione medesima, perché non costituiscono fatti incompatibili in maniera assoluta - senza, cioè, possibilità alcuna di diversa interpretazione - con la volontà di avvalersi della causa estintiva dell'altrui diritto, come richiesto dall'articolo 2937, terzo comma, cod. civ., a meno che dal comportamento di una delle parti non risulti il riconoscimento del contrapposto diritto di credito, e si accerti che la transazione è mancata solo per questioni attinenti alla liquidazione del credito e non anche all'esistenza di tale diritto"(Cass. Sez. 3, Sentenza n. 27169 del 19/12/2006 e Cass. Sez. 3, Sentenza n. 5327 del 08/03/2007) e che "la rinuncia alla prescrizione per effetto di atto incompatibile con la volontà di avvalersi di essa, a norma dell'art. 2937 cod. civ., ovvero l'interruzione della prescrizione medesima per effetto di riconoscimento, a norma dell'art. 2944 cod. civ., possono conseguire anche da una proposta transattiva, qualora questa, anziché presupporre la contestazione del diritto della controparte, venga formulata in circostanze e con modalità tali da implicare ammissione del diritto stesso, e sia rivolta solo ad ottenere un componimento sulla liquidazione del "quantum" (v. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 16379 del 14/07/2009; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 7243 del 30/03/2011; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 19872 del 29/09/2011; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 18879 del 24/09/2015), nel caso di specie la mancata accettazione da parte degli attori della proposta transattiva è stata giustificata proprio dalla inadeguatezza dell'offerta, secondo l'unica prospettazione fornita dagli attori, non avendo la parte convenuta allegato altre ragioni a causa del mancato perfezionamento dell'accordo.

6.12. D'altronde all'interno della proposta può distinguersi un momento accertativo della situazione di fatto preesistente e, in tal caso, le relative dichiarazioni di scienza hanno valore confessorio, purché, tuttavia,

abbiano ad oggetto la ricognizione di situazioni fattuali o di situazioni giuridiche considerate "sub specie facti", nella caso che ci occupa tale valore è sicuramente riscontrabile rispetto alla presenza delle infiltrazioni, della loro provenienza dal terrazzo e dell'esecuzione da parte della T. di lavori aventi lo scopo di emendarli.

6.13. Un ulteriore argomento a sostegno del rigetto dell'eccezione di prescrizione si rinviene nella fatto che sebbene sia pacifico gli attori abbiano avuto contezza che il proprio immobile fosse affetto da vizi sin dal 2001, è altrettanto certo che erano visibili solo le manifestazioni dei vizi, ossia le infiltrazioni e l'umidità, ma non ne erano conosciute le cause. E, in ogni caso, i sintomi dei vizi furono denunciate alla parte convenuta a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento (doc. 1, missiva del 6.10.2003 e doc. 3 del 06.11.2007e doc. 8 del 15.01.2009).

6.14. Circa il valore probatorio delle missive citate ai fini dell'interruzione della prescrizione, occorre rammentare che "la lettera raccomandata - anche in mancanza dell'avviso di ricevimento - costituisce prova certa della spedizione attestata dall'ufficio postale attraverso la ricevuta, da cui consegue la presunzione, fondata sulle univoche e concludenti circostanze della spedizione e dell'ordinaria regolarità del servizio postale, di arrivo dell'atto al destinatario e di conoscenza ex art. 1335 cod. civ. dello stesso, per cui spetta al destinatario l'onere di dimostrare di essersi trovato senza sua colpa nell'impossibilità di acquisire la conoscenza dell'atto che in mancanza di prova da parte del destinatario del loro mancato ricevimento devono ritenersi validamente interruttrive del termine di prescrizione". (Cass. Sentenza n. 758 del 16/01/2006)

6.15. Nel caso di specie nessuna prova in tal senso è stata fornita dalla parte convenuta, la quale si è limitata a negare di aver ricevuto dette missive, per cui deve riconoscersi alle stesse idonea valenza a interrompere il termine prescrizionale.

6.16. Risultano essere stati rispettati anche gli altri due termini annuali previsti dall'art. 1669 cod. civ. a mente del quale "Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per la loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta. Il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia" giacché sia in applicazione del principio enunciato della pronuncia di legittimità citata (v. par. 6.7.) sia del principio per cui "in tema di responsabilità dell'appaltatore per rovina e difetti di cose immobili ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., poiché la disciplina concernente la decadenza e la prescrizione per l'esercizio dell'azione ha lo scopo di non onerare il danneggiato della proposizione di domande generiche a carattere esplorativo, è necessario che la denuncia, per far decorrere il successivo termine prescrizionale, riveli una conoscenza sufficientemente completa del vizio e della responsabilità per lo stesso" (Cass.Sez. 2, Sentenza n. 3040 del 16/02/2015) deve ritenersi che la scoperta della causa dei vizi, sia stata imputata all'errata posa in opera del manto bituminoso atto a impermeabilizzare il terrazzo e, dunque, a difetti costruttivi dell'immobile stesso, con conseguente responsabilità dell'impresa costruttrice-venditrice, solo col deposito della relazione peritale nell'ambito dell'a.t.p., di conseguenza solo dal 22.06.2009, data dalla quale ha cominciato a decorrere il termine annuale per l'esercizio dell'azione, intrapresa con la notifica dell'atto di citazione in data 23.12.2010.

7. Può ora passarsi all'esame del merito.

7.1. Vale la pena ricordare che risponde a principio di diritto consolidato quello per cui la garanzia di cui all'art. 1669 cod. civ., "anche se non implica una responsabilità oggettiva dell'appaltatore, ovvero presunzione assoluta di colpa, pone tuttavia a suo carico la evidenza di una situazione di insufficienza o di mancata funzionalità dell'edificio, rispetto alla quale il costruttore soggiace alla responsabilità prevista dalla norma, se non prova con fatti specifici e positivi di avere usato nell'opera tutta la diligenza possibile" (Sez.

3, Sentenza n. 3550 del 28/10/1969; Sez. 2, Sentenza n. 2123 del 27/02/1991; ez. 2, Sentenza n. 3756 del 15/04/1999; Sez. 1, Sentenza n. 7773 del 08/06/2001; Sez. 2, Sentenza n. 1154 del 29/01/2002").

7.2. Orbene il c.t.u. incaricato nel procedimento per a.t.p. citato ha stabilito che la causa delle infiltrazioni è individuata nella "non corretta posa in opera della guaina bituminosa", "ovvero la mancanza del risvolto del manto bituminoso posto sotto il massetto, in corrispondenza delle soglie, così come invece richiesto dalla buona regola d'arte a garanzia dell'effettiva tenuta dell'acqua" (cfr. da pag. 12 a 18).

7.3. Riguardo alle osservazioni formulate dalla parte convenuta alla c.t.u. si fa rinvio alla relazione peritale qui interamente richiamata e condivisa sia in punto di modalità dell'eseguito accertamento sia rispetto all'individuazione dei rimedi, ritenendo opportuno solo precisare circa l'obiezione sollevata dal c.t.p in merito al grado di accertamento delle cause della mancata tenuta della impermeabilizzazione del terrazzo, rilevando che nell'ambito della causalità civile al fine di stabilire l'imputabilità di un evento all'autore della condotta non è necessario che vi sia un nesso certo, essendo sufficiente che la condotta dell'agente abbia in maniera "più probabile che non" causato l'evento dannoso. Tale assunto di fondo va poi coordinato con il riparto dell'onere della prova, esplicitato in premessa del presente punto di motivazione, per cui gravava sulla convenuta la prova di un'altra causa esclusiva, pure prospettata ma in maniera del tutto ipotetica nella lamiera di rivestimento della tenda da sole, assolutamente insufficiente a spiegare i fenomeni infiltrativi e la loro estensione.

7.4. Si condivide altresì la quantificazione dei danni operata dal c.t.u. con l'elaborazione del dettagliato computo metrico (all. 5 fascicolo attoreo) dei lavori riparatori da eseguirsi, quantificati in Euro 7.060,64.

7.5. Vista la natura di debito di valore dell'obbligazione risarcitoria, spetta agli attori in maniera automatica la rivalutazione (v. Cass. sez. 3, Sentenza n. 15823 del 28/07/2005, per un importo pari ad Euro 7.851,43, oltre gli interessi legali sulla somma così complessivamente determinata da tale ultimo momento fino al saldo).

7.6. Riguardo alla richiesta di risarcimento del danno pari all'importo di Euro 3.360,00 sostenuto dagli attori per la copertura del terrazzo, la parte convenuta nella comparsa di costituzione e risposta contestato non specificamente tale posta risarcitoria, non prendendo posizione né sull'allegato aggravamento dei danni maturati successivamente al deposito della c.t.u. nell'ambito del procedimento per a.t.p., il che esclude una duplicazione delle poste risarcitorie, né sull'effettività dell'esborso, la cui prova deve ritenersi raggiunta con la produzione della fattura sulla quale è stata apposta la dicitura "pagato" (v. doc. 6 fascicolo parte attorea). Su indicata somma. Su di questa spettano gli interessi legali dalla data dell'esborso, 31.08.2018, fino al saldo.

8. Merita accoglimento parziale la domanda degli attori di condanna dei convenuti al pagamento delle spese di a.t.p.

8.1. Fermo il principio per cui "le spese dell'accertamento tecnico preventivo ante causam vanno poste, a conclusione della procedura, a carico della parte richiedente e vanno prese in considerazione nel successivo giudizio di merito (ove l'accertamento stesso venga acquisito) come spese giudiziali, da porre, salva l'ipotesi di possibile compensazione totale o parziale, a carico del soccombente e da liquidare in un unico contesto" (Cass. 27/07/2005, n. 15672), il procedimento per a.t.p. era stato promosso da tre parti -intese come centri d'interessi - gli odierni attori, M.C. e A.M., per cui deve essere riconosciuto ai primi il diritto al pagamento di 1/3, giacché la liquidazione per l'intero involgerebbe la valutazione dell'accertamento anche in riferimento a parti estranee al presente giudizio, rammentando che la presunzione di solidarietà vige soltanto tra condebitori e non tra concreditori (art. 1294 cod. civ.), per cui spetta agli attori l'importo di Euro 677,01 (2031,03 / 3).

8.2. Le spese processuali seguono la soccombenza, giacché il rifiuto da parte degli attori della proposta transattiva stragiudiziale con la quale la convenuta propose a definizione della controversia la realizzazione di una tettoia di copertura del terrazzo, non può ritenersi ingiustificato, poiché nel presente giudizio è stato accertato che i danni sofferti dagli attori, commisurati ai costi dei rimedi e delle riparazioni, erano maggiori e ulteriori rispetto alla soluzione offerta dalla convenuta.

P.Q.M.

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

A) condanna la parte convenuta ex art. 1669 cod. civ. a pagare agli attori le somme di Euro 7.851,43 (somma già rivalutata), oltre interessi legali dalla pubblicazione della sentenza al saldo ed Euro 3.360,00, oltre interessi legali dal 31.08.2009 al saldo;

B) condanna la parte convenuta a pagare agli attori la somma di Euro 677,01 a titolo di spese da loro sostenute per il pagamento del compenso del c.t.u. così come liquidato in sede di a.t.p;

C) condanna la parte convenuta a rimborsare alla parte attorea le spese di lite liquidate in Euro 195,00 per spese vive, Euro 4.835 per compensi d'avvocato, oltre rimborso forfettario c.p.a e i.v.a., come per legge.

Così deciso in Pescara, il 6 aprile 2018.

Depositata in Cancelleria il 29 maggio 2018.