

29 giugno 2022 9:42

Il Condominio. Installazione caldaia, vizi ed aumento di consumi che generano dannidi [Laura Cecchini](#)

Installazione caldaia, vizi ed aumento di consumi che generano danni

Il tema del riscaldamento

centralizzato in condominio e le problematiche correlate e connesse è fonte di lite non solo in occasione della domanda di pagamento da parte della impresa installatrice e di manutenzione ma, anche ed in particolare, in epoca successiva, quando emergono vizi di funzionamento che, sovente, comportano un'erronea contabilizzazione ed attribuzione dei consumi.

Non è raro, infatti, che la mancata esecuzione a regola d'arte di un impianto possa provocare danni.

L'ordinanza della Corte di Cassazione ([n.19025/2022](#)), oggetto del presente commento, tratta l'argomento con scrupoloso approfondimento degli aspetti giuridici sottesi alla materia, con particolare riferimento alla verifica e valutazione degli elementi e risultanze della consulenza tecnica d'ufficio, ai fini della prova della sussistenza dei difetti lamentati e della conseguente responsabilità della impresa che ha eseguito le opere in stretto rapporto causale ai danni che ne sono derivati.

Installazione caldaia, vizi ed aumento di consumi che generano un danno al condominio: la vicenda

La società che, un tempo, aveva curata la installazione di una caldaia all'interno di un condominio, ha ottenuto decreto ingiuntivo dal Tribunale per interventi e forniture di gasolio realizzate in un secondo tempo.

Il Condominio ha promosso opposizione contestando l'ammontare e svolgendo domanda riconvenzionale di risarcimento per i danni causati da difetti dell'impianto, come appurati nella perizia (CTU) acquisita, già depositata nel procedimento di accertamento tecnico preventivo (ATP) espletato.

Il Giudice di prime cure ha accolto parzialmente la domanda del condominio, riconoscendo l'esistenza di un contro credito, rilevando che nella perizia resa era stato accertato l'erroneo posizionamento del bruciatore quale causa del surriscaldamento della piastra da cui sono derivate perdite e la necessità di ulteriori interventi.

L'impresa ha promosso appello ed il condominio ha avanzato appello incidentale.

La Corte ha riformato la sentenza di primo grado rigettando l'appello della impresa ed accogliendo, in parte, quello formulato dal condominio, rideterminando, in aumento, il contro credito di quest'ultimo addebitando alla appellante il sovra-consumo di carburante del condominio, nella misura individuata nella perizia.

Ritenuta ingiusta la decisione, la impresa ha presentato ricorso per cassazione, sollevando più motivi, tra cui la (i) nullità della perizia per intervenuta violazione del principio del contraddittorio durante la CTU in sede di ATP, (ii) l'erronea qualificazione del rapporto occorso tra le parti, come appalto anziché vendita, e con essa ulteriori doglianze collegate relativamente alla denuncia dei vizi, (iii) l'apparenza della motivazione della sentenza d'appello in ordine alla attribuzione dell'incremento dei costi di consumo.

Il principio del contraddittorio in sede di CTU

Il primo motivo di censura addotto dalla impresa consente di ricordare le regole che devono attendere le parti ed i consulenti in rispondenza del principio del contraddittorio

A sostegno della richiesta declaratoria di nullità della perizia, già esposta in sede di appello, la impresa ha rilevato che, ormai concluse le operazioni, il CTU avrebbe ricevuto - ed utilizzato - informazioni scritte dall'amministratore di condominio, senza alcun contraddittorio sulle stesse.

Sul punto, i Giudici di Piazza Cavour richiamano la sentenza di appello all'uopo evidenziando che lo scritto de quo non era una prova ma una mera illustrazione unilaterale della vicenda, senza alcuna portata sui rilievi e circostanze che costituivano gli accertamenti riportati nella perizia.

Al contempo, non era stato minimamente argomentato il riflesso che tale scritto avrebbe avuto sulle conclusioni della CTU sottolineando come, peraltro, tale fatto era stato contestato negli atti di causa.

Posto ciò, per una disamina compiuta sulla questione, è opportuno e doveroso rammentare che eventuali obiezioni sulla assenza di imparzialità del CTU debbono, necessariamente, formare oggetto di ricsuzione del consulente e non possono essere dedotte in sede di legittimità.

Al contempo, non può ignorarsi l'orientamento costante della Giurisprudenza di Legittimità in aderenza al quale, anche qualora si possano riconoscere nullità di alcune rilevazioni o accertamenti del CTU, ciò non comporta automaticamente e di per sé l'invalidità della relazione laddove non abbiamo avuto alcuna valenza sul contenuto, ovvero le risultanze, di quest'ultima.

Per configurarsi una violazione del principio del contraddittorio deve realizzarsi un pregiudizio del diritto di difesa delle parti.

A conforto, si riporta una recente decisione della Giurisprudenza di merito, secondo cui <Non è affetta da nullità la CTU se la parte che l'ha eccepita non abbia fornito la prova che il suo diritto di difesa sia stato violato, in concreto e secondo le circostanze del caso di specie, e che tale violazione abbia comportato un vulnus per il proprio diritto di difesa> (Corte appello Bari sez. III, 12/01/2022, n.51).

Ebbene, poiché nel caso la motivazione della sentenza d'appello esclude una incidenza dello scritto consegnato dall'amministratore di condominio al CTU sui risultati della perizia, la doglianza non è censurabile avanti alla Corte di Cassazione, risolvendosi in un apprezzamento di fatto.

Qualificazione del rapporto giuridico e considerazioni correlate

Per quanto attiene alla denunciata erronea qualificazione del rapporto giuridico quale appalto e non come vendita, ne è stata dichiarata l'inammissibilità per difetto di pertinenza.

Invero, non si può dubitare il fatto che l'impresa avesse installato la caldaia corredandola di bruciatore (collocato in modo erroneo) sul quale erano state necessarie opere negli anni seguenti.

Inoltre, non si ravvisa quale effetto possa discendere dalla qualificazione di cui sopra ritenuto che, ai fini della eccezione di decadenza e di prescrizione dei vizi, non è stato indicato in quale atto del giudizio di primo grado siano state sollevate.

Motivazione apparente

In ultimo, anche l'obiezione sulla apparenza della motivazione dei Giudici d'Appello sulla statuizione che ha imputato alla impresa i maggiori consumi di gasolio del condominio deve essere disattesa.

A tal riguardo, al contrario, gli Ermellini hanno rappresentato che la motivazione resa sul punto non è apparente essendo stata spiegata sulla base delle risultanze della CTU ove il consulente ha accerato che il malfunzionamento della caldaia ha determinato un aumento del consumo del 5-6%.

Sotto tale profilo, è confacente ricordare che <Ricorre il vizio di motivazione apparente della sentenza, denunziabile in sede di legittimità ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. quando essa, benché graficamente esistente, non renda, tuttavia, percepibile il fondamento della decisione, perché recante argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento, non potendosi lasciare all'interprete il compito di integrarla con le più varie, ipotetiche, congetture> (Cassazione civile sez. VI, 01/03/2022, n.6758).

Il ricorso è stato, dunque, rigettato integralmente.

[\(\[Condominioweb.com\]\(http://condominioweb.com\)\)](http://condominioweb.com)

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

La sua forza economica sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)