

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SETTIMA SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica, in persona del giudice designato [REDACTED]
ha
pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 43346 del Registro Affari Contenziosi
dell'anno 2015
vertente

TRA

[REDACTED] in persona
dell'amministratore p.t, elettivamente domiciliato in [REDACTED]
presso lo studio
dell' [REDACTED] che lo rappresenta e difende giusta procura allegata all'atto di
citazione;

ATTORE

E

[REDACTED] con sede in [REDACTED] in
persona del legale rappresentante pro tempore , rappresentata e difesa dagli [REDACTED]
[REDACTED] giusta procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTA

Sentenza n. 411/2021 pubbl. il 21/01/2021
RG n. 43346/2015

OGGETTO : risarcimento danni per responsabilità cont rattuale.

CONCLUSIONI :

per parte attrice [REDACTED]

"Emesse tutte le più opportune pronunce e declaratorie del caso, respinta ogni contraria domanda, eccezione e deduzione avversaria, Voglia l'Ill.mo Tribunale di Milano così giudicare:

in via preliminare: 1) Respingere l'eccezione di prescrizione ex adverso formulata in quanto infondata in fatto e in diritto;

nel merito: In via principale: 2) Rigettare la domanda riconvenzionale ex adverso formulata in quanto infondata in fatto ed in diritto e/o in quanto il relativo credito risulta prescritto;

3) Accertare e dichiarare l'esistenza di vizi e difformità nell'impianto di riscaldamento del [REDACTED] imputabili all'inadempimento di Euroenergy meglio descritti nella relazione del Per. Ind. [REDACTED] nella CTU a firma del [REDACTED]

4) Accertare e dichiarare che : A) i vizi e/o difetti lamentati sono imputabili ad una inesistente **progettazione**, ad una inadeguata i nstallazione, conduzione e manutenzione dell'impianto termico da parte di [REDACTED] in qualità di installatore, conduttore e Terzo Responsabile dell'impianto, che ha operato con negligenza e imperizia B) [REDACTED] non ha provveduto all'installazione di un adeguato sistema di filtrazione, completo di opportuno defangatore, atto a separare le impurità circolanti nella rete di distribuzione e preservare l'integrità del nuovo generatore di calore C) [REDACTED] ha condotto e mantenuto l'impianto in difformità a l D.P.R. 412/1993 e alle norme tecniche UNI 8065 e UNI 8364, con carenze nelle operazioni di pulizia e lavaggio dell'impianto, nonché carenze nell'analisi sia dell'acqua di carico impianto che del fluido termovettore che circola nello stesso D) Sussistono difformità nella compartimentazione antincendio del locale centrale termica, nell'esecuzione delle coibentazioni termiche delle tubazioni installate in centrale termica, nonché difformità nelle distanze di montaggio del simulacro del contatore volumetrico costituente il sistema di contabilizzazione dell'energia termica, con pregiudizio della regolare misurazione della portata del fluido termovettore ai fini della contabilizzazione dei consumi energetici E) Sussistono carenze nella compilazione del libretto di centrale da parte della stessa [REDACTED] nonché carenze e difformità sia nella Dichiarazione di Conformità, ai sensi dell'ex **Legge 46/1990, prodotta da [REDACTED] sia nella Dichiarazione di Conformità, ai sensi del D.M. 37/2008, prodotta dalla [REDACTED] e relativa al canale da fumo installato, che pregiudicano la regolarità e la validità delle stesse. Inoltre non risulta prodotto il Certificato di Prevenzioni Incendi relativo alla centrale termica che, avendo una potenzialità focolare pari a 349**

Sentenza n. 411/2021 pubbl. il 21/01/2021

RG n. 43346/2015

kW, è soggetta al controllo da parte dei Vigili del Fuoco F) Per quanto concerne il "Contratto di Gestione Calore a MWh" è impropriamente definito "servizio gestione calore", in quanto il gestore / conduttore dell'impianto non attribuisce al condominio dir ettamente il costo del combustibile ma l'energia termica necessaria a mantenere le condizioni di comfort negli edifici.

5) All'esito della CTU del 29.05.17 a firma [redacted] conseguentemente condannare ex art 2043c.c. e/o 1218 c.c. e/o 1667 e 1669 c.c. [redacted] al risarcimento di tutti i danni subiti e subendi da parte dall'odierno attore in ragione di tutti i vizi, difformità e carenze accertati all'esito dell'espletata CTU a firma [redacted] quantificati in EUR 98.000,00= oltre IVA o in quella maggiore o minore somma che sarà ritenuta di Giustizia.

6) In subordine rispetto al punto 5) che precede, nella denegata e non creduta ipotesi in cui l'Ill.mo Giudice adito ritenga di non condividere le conclusioni del CTU [redacted] all'esito della CTU [redacted] condannare ex art 2043c.c. e/o 1218 c.c. e/o 1667 e 1669 c.c. [redacted] al risarcimento di tutti i danni subiti e subendi da parte dall'odierno attore in ragione di tutti i vizi, difformità e carenze accertati all'esito dell'espletata CTU a firma [redacted] e quantificati in EUR 20.311,15= oltre IVA o in quella maggiore o minore somma che sarà ritenuta di Giustizia.

7) sempre in subordine rispetto al punto 5) che precede, in ragione della CTU del [redacted] [redacted] accertare e dichiarare il maggior consumo energetico sostenuto dal condominio con la Gestione Calore per complessivi EUR 23.101 IVA inclusa, oltre ai costi sostenuti dal condominio per la mancata conduzione dell'impianto, quantificato in EUR 10.890,00= (IVA inclusa);

8) conseguentemente, nel caso di mancato accoglimento della domanda di cui al punto 5) che precede, condannare la convenuta al pagamento in favore dell'attore della somma di EUR 57.217,95 (IVA inclusa), per le causali di cui ai punti 6 -7 che precedono, come meglio argomentato nelle osservazioni critiche alla CTU depositate dal CTP di parte attrice il 27.02.20.

9) Il tutto oltre ad interessi ex Dlgs 231/02 e rivalutazione monetaria dalla domanda sino all'effettivo soddisfo.

In via subordinata:

10) In subordine rispetto al punto 2), nella denegata e non creduta ipotesi in cui il Giudice ritenesse dovuta la somma di EUR 11.600= richiesta in via riconvenzionale dalla convenuta, previo accertamento del danno subito dal Condominio attore, compensare il credito vantato dal

Sentenza n. 411/2021 pubbl. il 21/01/2021

RG n. 43346/2015

condominio con il minor credito vantato da [REDACTED] e condannare quest'ultima al pagamento della differenza, oltre in teressi ex Dlgs 231/02 dalla domanda sino all'effettivo soddisfo.

In ogni caso:

11) Con vittoria di spese e competenze del presente procedimento da liquidarsi in favore dello scrivente Procuratore che si dichiara antistatario, oltre ancora alla refusione delle spese corrisposte dall'attore ai CTU, oltre ancora alla refusione delle spese sostenute dall'attore a titolo di competenze del proprio CTP [REDACTED] per la perizia redatta ante causam, pari ad EUR 4.631,12= (cft. doc. 8) nonché per consulenz a di parte espletata in corso di causa, pari ad EUR 6.150,34= (cft. doc. 9).

In via istruttoria: 12) Nell' ipotesi in cui l'Ill.mo Giudicante non ritenesse accertate dal CTU [REDACTED] le ulteriori domande in ordine ai maggiori consumi derivanti da inadatta realizzazione e conduzione dell'impianto da parte di [REDACTED] nonché i maggiori costi a carico del condominio per la mancata conduzione dell'impianto, così come riconosciuti dal CTU [REDACTED] [REDACTED] disporre un supplemento di CTU affinché venga accertato e quantificato:
- il maggior consumo energetico complessivi EUR 23.101,00= verificatosi nell'ambito dell'esecuzione del contratto del servizio di energia di [REDACTED]
- il costo che il condominio ha sostenuto per la mancata conduzione dell'impianto, quantificato in EUR 10.890,00= (IVA inclusa)."

per parte convenuta [REDACTED]

"in via preliminare e pregiudiziale : - accertare e dichiarare, per le ragioni es poste al paragrafo 1) della comparsa di costituzione e risposta, l'intervenuta prescrizione del diritto del [REDACTED] [REDACTED] a promuovere l'azione de qua.

In principalità:

[REDACTED] tutte le domande ex adverso formulate, poiché in ogni caso infondate sia in fatto che in diritto e comunque sia, inammissibili, improcedibili, improponibili e nulle.

In via Riconvenzionale:

A. Accertare e dichiarare che la [REDACTED] è creditrice del [REDACTED] della somma pari ad EUR 11.600,00 quale residuo importo della fattura n. 2091 del 31.10.10 e,

Sentenza n. 411/2021 pubbl. il 21/01/2021
RG n. 43346/2015

conseguentemente, condannare il Condominio medesimo a pagare alla [redacted] la somma pari ad EUR 11.600,00 o quella maggiore o minore ritenuta di giustizia ad istruttoria esperita, oltre agli interessi legali al tasso ex D. Lgs. n. 231/2002 (in forza del novellato art. 1284 comma IV c.p.c.) dalla presente domanda sino alla data del saldo effettivo.

Con vittoria di spese e competenze legali e di assistenza.

In [redacted]

Per la denegata e non creduta ipotesi in cui non fossero accolte le domande poste in principalità ed in via riconvenzionale, previa determinazione dell'eventuale danno subito da parte avversa, compensare il minor credito del [redacted] con il maggior credito della [redacted] pari ad EUR 11.600,00 o a quella maggiore o minore somma ritenuta di giustizia ad istruttoria esperita e condannare il [redacted] al pagamento delle differenze, oltre agli interessi legali al tasso ex D. Lgs. n. 231/2002 (in forza del novellato art. 1284 comma IV c.p.c.) dalla presente domanda sino alla data del saldo effettivo.

In ogni caso, con vittoria di spese e competenze legali e di assistenza".

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 02.07.2015, il [redacted] conveniva avanti a questo Tribunale la [redacted] al fine di sentir accertare e dichiarare l'esistenza di vizi e difformità nell'impianto di riscaldamento del [redacted] imputabili all'inadempimento di [redacted] meglio descritti nella relazione del [redacted], conseguentemente, condannare la convenuta, ex art. 2043 c.c. e/o 1218 c.c. e/o 1667 e 1669 c.c., al risarcimento di tutti i danni subiti in ragione di tali vizi e di difformità nella misura di EUR 18.331,12 oltre Iva, di cui EUR 8.200,00 per la riparazione del generatore di calore, EUR 2.500,00 per oneri di progettazione, EUR 3.000,00 per adeguamento del locale centrale termica alle norme di prevenzione incendi ed EUR 4.631,12 per la perizia redatta dal Per. Ind. Foderaro, o quella somma maggiore e minore che sarà ritenuta di giustizia, oltre interessi e rivalutazione monetaria dalla data della domanda al saldo.

Il [redacted] in particolare, sosteneva che [redacted] sarebbe stata inadempiente alle obbligazioni assunte con il "contratto pluriennale di conduzione, manutenzione e gestione calore" sottoscritto nel 2007 e che l'impianto termico predisposto dalle medesima [redacted] avrebbe presentato vizi e difetti - meglio descritti nella relazione tecnica di parte allegata - imputabili alla convenuta.

Sentenza n. 411/2021 pubbl. il 21/01/2021

RG n. 43346/2015

Instaurato il contraddittorio, si costituiva in giudizio [redacted] accedendo preliminarmente all'intervenuta prescrizione del diritto del [redacted] di promuovere l'azione per cui era causa e, nel merito, l'infondatezza delle domande attoree di cui chiedeva il rigetto; spiegava, al contempo, domanda riconvenzionale con cui chiedeva la condanna di parte attrice al pagamento del residuo importo della fattura n. 2091 del 31.10.10 per EUR 11.600,00 oltre agli interessi legali al tasso ex D. Lgs. n. 231/2002 (in forza del novellato art. 1284 comma IV c.p.c.) dalla domanda alla data del saldo effettivo; in via subordinata, previa determinazione dell'eventuale danno subito da parte avversa, chiedeva compensarsi il minor credito del [redacted] con il maggior credito di [redacted] pari ad EUR 11.600,00 e condannare il [redacted] al pagamento delle differenze, oltre agli interessi legali al tasso ex D. Lgs. n. 231/2002. Espletata la trattazione e concessi i termini ex art. 183 co. 6 c.p.c., veniva disposta ed espletata CTU a mezzo del [redacted] quindi, all'udienza del 14.03.2019, le parti precisavano le rispettive conclusioni e la causa veniva trattenuta per la decisione. Dopo il deposito degli scritti conclusivi, questo Giudice - subentrato nella trattazione del processo - rimetteva la causa sul ruolo per la rinnovazione della CTU con provvedimento del 19.06.2019,; veniva quindi espletata nuova CTU a mezzo [redacted] e, all'udienza dell'8.10.2020, le parti precisavano nuovamente le conclusioni e la causa veniva trattenuta per la decisione con i termini ex art. 190 c.p.c..

MOTIVI DELLA DECISIONE

Risulta documentato (doc. 1 di parte attrice), e in ogni caso pacifico, che il [redacted] in data 10.09.2007 un contratto di gestione calore con cui, tra l'altro, veniva commissionata alla società convenuta la sostituzione della centrale termica del Condominio. Non è dubbio che il contratto in esame vada ricondotto alla fattispecie del contratto di appalto, tenuto conto che le prestazioni commissionate a [redacted] comprendono la fornitura e installazione di un vero e proprio impianto, oltre che l'attività di successiva manutenzione (oggetto anche di successivo contratto sottoscritto il 4.10.2012 ed allegato al doc. 2). Parte attrice ha dedotto che nell'anno 2014 venivano riscontrati vizi e difetti afferenti all'impianto in questione, per cui veniva affidata ad un tecnico di fiducia, il [redacted] l'incarico di redigere apposita perizia; il tecnico in data 19.01.2015 redigeva relazione da cui

emergevano vizi e difetti imputabili ad una inadeguata installazione e manutenzione dell'impianto (doc. 3 di parte attrice)

Il Condominio ha pertanto citato in giudizio [redacted] deducendone l'inadempimento contrattuale e la responsabilità ex artt. 1218 e 1667 c.c..

L'odierna convenuta, per contro, ha in primo luogo eccepito la prescrizione dell'azione ex art. 1667 c.c.; ha dedotto, inoltre, di avere adempiuto correttamente alle obbligazioni assunte e che i vizi e difformità lamentati da controparte non erano a lei imputabili. Rappresentava, infine, che il Condominio era debitore del residuo importo di euro 11.600,00 portato dalla fattura n. 2091/2010, quale quota annua di ammortamento dei lavori eseguiti sull'impianto prevista dal contratto di gestione calore del 10.09.2007.

Ciò premesso, va disattesa, in via preliminare, l'eccezione prescrizione dell'azione sollevata dalla convenuta

[redacted] ha eccepito l'intervenuta prescrizione dell'azione ex art. 1667 comm a terzo c.c., sull'assunto che il Condominio non avrebbe agito in giudizio entro due anni dalla consegna dell'opera.

In particolare, rilevava come, a fronte di una ultimazione dei lavori avvenuta prima dell'inverno del 2007, la parte attrice aveva denunciato i presunti vizi per la prima volta con raccomandata del 20 gennaio 2015.

Ebbene, la predetta eccezione deve ritenersi infondata.

Occorre al riguardo richiamare la giurisprudenza di legittimità la quale ha sul punto precisato che "in tema di appalto, qualora l'opera appaltata sia affetta da vizi occulti o non conoscibili, perché non apparenti all'esterno, il termine di prescrizione dell'azione di garanzia, ai sensi dell'art. 1667, terzo comma, cod. civ., decorre dalla scoperta dei vizi, la quale è da ritenersi acquisita dal giorno in cui il committente abbia avuto conoscenza degli stessi, essendo onere dell'appaltatore, se mai, dimostrare che il committente ne fosse a conoscenza in data anteriore" (v. Cass. n. 18402/2009).

La stessa giurisprudenza ha specificato che detta scoperta è da ritenere acquisita 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, non essendo sufficienti manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti.

Sentenza n. 411/2021 pubbl. il 21/01/2021

RG n. 43346/2015

Alla stregua di tale orientamento, pertanto, nel caso di vizi non apparenti non è dalla consegna, bensì dalla scoperta dei vizi medesimi che il termine di prescrizione decorre.

Nel caso in esame non è dubbio che trattasi di vizi occulti che - per come dedotto in citazione - venivano riscontrati dal Condominio nel 2014, ma la cui apprezzabile conoscenza della gravità e della loro derivazione casuale dalla imperfetta esecuzione dell'opera avveniva soltanto con la relazione del 9.01.2015 del [REDACTED] (doc. 3 di parte attrice), per essere poi denunciati con lettera raccomandata ricevuta in data 28.01.2015 (doc 4 di parte attrice).

Pertanto, non può ritenersi inutilmente spirato per la parte attrice il termine di prescrizione, non avendo la parte convenuta provato una data anteriore al gennaio 2015 (o al più anteriore al 2014) come momento di scoperta dei vizi ed avendo il Condominio citato in giudizio [REDACTED] nel luglio 2015, nel pieno rispetto del termine biennale di cui all'art. 1667 terzo comma c.c..

Nel merito, la causa può essere decisa muovendo dalle conclusioni della CTU svolta [REDACTED] a seguito di rinnovazione della precedente CTU del [REDACTED] disposta con ordinanza del 19.06.2019 e della quale, per i motivi indicati nel predetto provvedimento, non si terrà conto ai fini della presente decisione.

Orbene, l'esperita CTU [REDACTED] ha confermato le doglianze di parte attrice.

In particolare il CTU ha accertato " che il vizio, riassumibile nella rilevante formazione di precipitati solidi all'interno dello scambiatore di calore del generatore termico nonché nella rottura del predetto scambiatore, così come lamentato da parte attrice in atti, risulta sussistente ed in termini di responsabilità imputabile a [REDACTED] la quale, de facto , non ha provveduto a dotare l'impianto di un opportuno defangatore, non perseguendo, nelle sue opere, la lege artis . Inoltre, non ha neanche provveduto ad effettuare una adeguata manutenzione e controllo dell'impianto secondo UNI 8065 nel corso della sua gestione, causando la rottura dello scambiatore di calore.

Ciò posto [REDACTED] ha disatteso gli obblighi a suo onere previsti sia nel " contratto di gestione calor e a Mwh " del 10.9.2007", sia in "contratto di condizione e manutenzione" del 4.10.2020" (v. pag. 10 della relazione).

Il CTU, in ordine alla carenza del defangatore, ha in particolare osservato che " tale componente, se fosse stato presente, avrebbe contribuito significativamente a proteggere il generatore termico dai sedimenti melmosi (fanghi) che si sono originati all'epoca degli fatti all'interno dell'impianto termico in oggetto. Il defangatore risultava, oltre che necessario, anche indispensabile in virtù del

fatto che l'impianto, così come progettato e fornito da [REDACTED] era sprovvisto di uno scambiatore (sacrificale) interposto tra il circuito primario e circuito secondario a protezione del generatore termico a condensazione" (v. pag. 9 relazione)

Inoltre, il CTU ha accertato "che la compartimentazione antincendio REI del tratto orizzontale del condotto di espulsioni fumi, insistente tra il locale centrale termica e il vano verticale di installazione della stessa canna fumaria, risultava sprovvisto di elementi di protezione al fuoco di tipo REI, atti a contenere un potenziale incendio all'interno del locale centrale termica.

Analogamente, non risultava garantita neanche la compartimentazione REI 120 della centrale termica verso il locale disimpegno antincendio (anch'esso REI 120) alla luce del fatto che gli attraversamenti di talune tubazioni e di scarichi idrici, nel tratto tra la centrale termica ed un cassonetto orizzontale, non risultavano adeguatamente sigillati con dispositivi REI. Tenuto in considerazione che la tipologia del suddetto canale da fumo (del tipo in acciaio inossidabile a singola parete) non è caratterizzato da un'adeguata caratteristica di resistenza al fuoco, così come gli attraversamenti delle tubazioni summenzionati, la [REDACTED] così operando, ha disatteso quanto richiesto dal D.M. 12 aprile 1996, già vigente all'epoca dei fatti, il quale prevedeva obbligatoriamente il rispetto ed il mantenimento della compartimentazione antincendio sia della centrale termica (REI 120) sia del disimpegno di accesso alla centrale termica (REI 60). Pertanto, alla luce di quanto sopra rappresentato, il CTU accerta che detto vizio, riassumibile in una non adeguata compartimentazione antincendio del locale centrale termica, così come lamentato da parte attrice in atti, risulta sussistente ed imputabile a [REDACTED] la quale non avendo provveduto alla realizzazione delle sue opere di protezione passiva antincendi nel rispetto della normativa vigente già all'epoca dei fatti, ha disatteso il "contratto di gestione calore a MWh" del 10.9.2007" (cfr. pag. 11 della relazione).

Ancora il c.t.u. ha confermato l'esistenza degli ulteriori vizi e difformità lamentati da parte attrice e imputabili alla convenuta, in particolare con riferimento alla rimozione e del contabilizzatore di energia termica, alla coibentazione delle tubazioni non conforme alla normativa, all'inesistenza di documenti di progetto e alla non corretta posa del contatore volumetrico del contabilizzatore di energia termica (v. pagg. 12 -16 della relazione)

L'ausiliario ha poi provveduto a indicare le opere necessarie ad eliminare gli accertati vizi: "sostituzione scambiatore di calore interno generatore di calore a condensazione in seguito all'evento di rottura; esecuzione opere di compartimentazione antincendio REI della centrale termica (sia canna fumaria che attraversamenti tubazioni da/a centrale termica); fornitura e posa

in opera di coibentazioni tubazioni di spessore conforme alla norma vigente e del relativo rivestimento; redazione ex novo di progetto di rifacimento centrale termica e progetto energetico" (v. pag. 21 relazione).

Il costo complessivo delle opere per emendare i vizi (effettuata impiegando il " listino pubblico comune di Milano anno 2020 " ad eccezione dello scambiatore del generatore per cui è stato impiegato il listino pubblico comunale 2014, anno in cui è avvenuta effettivamente la sostituzione) è stato determinato in euro 15.069,00 (oltre IVA 10%), mentre quello per redigere ex novo la progettazione è stato determinato EUR 5.242,00 (oltre IVA 22%), per un ammontare complessivo di euro 22.971,14 IVA compresa (pag. 22 relazione).

Ebbene, il Tribunale condivide le conclusioni della CTU, fondate su accurato esame dei luoghi e degli atti e su motivazione convincente e pienamente condivisibile anche nella parte in cui l'ausiliario ha adeguatamente replicato ai rilievi tecnici, dalla quale il Giudicante non ha motivo di discostarsi.

Pertanto, la domanda del Condominio di accertamento e dichiarazione che la convenuta si è resa contrattualmente inadempiente ex artt. 1667 e 1668 c.c. va accolta e il credito risarcitorio in favore di parte attrice deve determinarsi in euro 22.971,14.

Sulla somma sopra indicata - espressa in moneta attuale - sono dovuti gli interessi legali e rivalutazione monetaria per la ritardata corresponsione dell'equivalente pecuniario del danno, posto che, nelle obbligazioni di valore, il debitore è in mora dal momento della produzione dell'evento di danno; peraltro, avuto riguardo ai principi enunciati dalla sentenza n. 1712/1995 delle SS.UU. della Corte di Cassazione, al fine di evitare un lucro ingiustificato per il creditore, e per meglio rispettare la funzione compensativa dell'interesse legale riconosciuto sulla somma rivalutata, gli interessi devono essere calcolati non sulla somma rivalutata (o espressa in moneta attuale) al momento della liquidazione, né sulla somma originaria, ma devono essere computati sulla somma originaria che via via si incrementa, a partire dal livello iniziale sino a quello finale, nei singoli periodi trascorsi, a far data dal 9 gennaio 2015 (data della consulenza di parte) alla presente decisione. All'esito di tale calcolo il credito risarcitorio in favore del Condominio risulta pari ad euro 24.000,00.

Non può invece essere accolta la domanda di parte attrice per il risarcimento del danno per il maggior consumo energetico sostenuto dal Condominio con la Gestione Calore per complessivi EUR 23.101,00 IVA inclusa (come determinati nella prima relazione di CTU ad opera del p.i

██████████, oltre ai costi sostenuti dal condominio per la mancata conduzione dell'impianto, trattandosi di voci di danno che non state espressamente richieste in citazione né con memoria ex art. 183 co. 6 co. 1 c.p.c..

Pertanto, la determinazione dei maggiori consumi dell'impianto oggetto di causa è avvenuta da parte del c.t.u. ██████████ senza alcuna indicazione dei criteri utilizzati e senza che sia stato dato conto di un'effettiva rilevazione di maggiori consumi.

Occorre poi passare all'esame della domanda riconvenzionale con cui la convenuta chiede la condanna del Condominio al pagamento del residuo importo della fattura n. 2091 del 31.10.10 per EUR 11.600,00, quale quota annua di ammortamento dei lavori eseguiti sull'impianto prevista dal contratto di gestione calore del 10.09.2007.

In ordine a tale domanda va disattesa, in via preliminare, l'eccezione di prescrizione sollevata da parte attrice, applicandosi al credito in questione (quota di ammortamento annua e, quindi, dilazione del corrispettivo per i lavori di sostituzione della caldaia) il termine di prescrizione decennale ordinaria ex art. 2946 c.c. pacificamente non decorso.

In ogni caso, anche a volere applicare la prescrizione quinquennale ex art 2948 cc come sostenuto dal Condominio, la stessa non risulta maturata, avendo parte convenuta documentato, quale efficace atto interruttivo, la comunicazione del 3.04.2015 con cui si richiedeva il pagamento del corrispettivo della fattura suddetta (doc. 6 convenuta), come ribadito anche nel verbale del 6.05.2015 nel corso del procedimento di negoziazione assistita (cfr. doc. 7 convenuta).

Venendo alle contestazioni sui fatti costitutivi del credito, la convenuta ha prodotto il titolo posto a base del credito (contratto di gestione calore al doc. 2) e non vi sono specifiche contestazioni sull'esecuzione delle prestazioni esposte nella fattura azionata, in relazione alla quale è pacifico che il Condominio ha anche pagato in acconto l'importo EUR 6.400,00 in data 18.06.2014.

Sussiste, in ogni caso, il diritto dell'appaltatrice al corrispettivo contrattuale per le prestazioni eseguite e previa detrazione del costo di emenda dei vizi, come sopra quantificato alla stregua della c.t.u..

La domanda riconvenzionale è dunque fondata e va riconosciuto il credito richiesto dalla convenuta di euro 11.600,00 oltre agli interessi legali al tasso ex D. Lgs. n. 231/2002 (in forza del novellato art. 1284 comma IV c.p.c.) dalla domanda giudiziale (23.02.2016), per cui si ottiene la somma di euro 16.160,67.

Sentenza n. 411/2021 pubbl. il 21/01/2021

RG n. 43346/2015

Accolta la domanda riconvenzionale, si procede alla compensazione atecnica tra le due contrapposte ragioni e ciò dal momento della presente sentenza, che è di accertamento e liquidazione del credito risarcitorio per inadempimento contrattuale (il quale si trasforma in credito pecuniario per effetto e dal momento della quantificazione giudiziale, con la conseguenza che la sua estinzione per compensazione, in ragione della coesistenza con un credito pecuniario in capo all'altro contraente, può verificarsi, ai sensi dell'art. 1243 cc, esclusivamente alla data di detta liquidazione giudiziale e con riferimento alla somma da essa risultante, rimanendo preclusa ogni possibilità di far retroagire la compensazione medesima da una data anteriore).

Pertanto, detratto da euro 24.000,00 l'importo di EUR 16.160,67 spettante alla convenuta, il restante importo di EUR 7.839,33 va posto a carico di [redacted] tenuta al pagamento in favore del [redacted] oltre interessi legali dalla presente sentenza al soddisfo.

Con riferimento alle spese del giudizio, tenuto conto dell'esito della lite, che vede la soccombenza reciproca delle parti, va disposta la integrale compensazione delle stesse, ivi comprese le spese per i rispettivi CTP.

Le spese della prima CTU de [redacted] oggetto di rinnovazione, vanno poste a carico di entrambe le parti in misura della metà, mentre le spese della seconda CTU [redacted] con cui sono stati confermati i vizi lamentati da parte attrice, vanno poste interamente a carico della convenuta nella misura di cui al decreto di liquidazione del 4.05.2020.

P.Q.M.

Il [redacted] - in composizione monocratica, nella persona del [redacted] definitivamente pronunciando sulla causa in epigrafe, ogni altra istanza, deduzione, eccezione disattesa o assorbita, così provvede

- 1) accoglie la domanda di parte attrice e, per l'effetto, accerta il diritto del [redacted] a percepire da [redacted] a titolo di risarcimento danni, la somma di EUR 24.000,00;
- 2) accoglie la domanda riconvenzionale di parte convenuta e, per l'effetto, accerta il diritto di [redacted] a percepire dal [redacted] la somma di EUR 16.160,67;
- 3) opera la compensazione tra i reciproci crediti, condanna [redacted] al pagamento in favore del Condominio [redacted] della somma di EUR 7.839,33, oltre ad interessi al tasso legale dalla presente sentenza al soddisfo;

- 4) rigetta nel resto le domande svolte da parte attrice;
- 5) compensa integralmente tra le parti le spese di lite;
- 6) pone a carico di entrambe le parti nella misura del 50% le spese della prima CTU [REDACTED]
[REDACTED] e a carico interamente di parte convenuta le spese della seconda CTU d [REDACTED]

Milano, 21 gennaio 2021 Il Giudice
[REDACTED]

Sentenza n. 411/2021 pubbl. il 21/01/2021
RG n. 43346/2015