

NOVITÀ LEGISLATIVA

LAVORI IN CORSO IN CONDOMINIO CHI È RESPONSABILE SE CI SONO FURTI AGEVOLATI DALLA PRESENZA DI PONTEGGI SULLA FACCIATA?

di Cristina Tamagnini

Chi è responsabile in caso di furto nell'abitazione agevolata dalla presenza delle impalcature? Nella circostanza in cui il condominio abbia la necessità di realizzare dei lavori edili che richiedano la presenza di ponteggi, questi sono indispensabili al fine di eseguire i lavori ma allo stesso tempo rappresentano una pericolosa via di accesso alle abitazioni. In particolare, in caso di furto la responsabilità del risarcimento del danno è in capo al condominio, alla ditta appaltatrice o entrambi?

Il caso in esame

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 41542 del 27 dicembre 2021, ha determinato i criteri per attribuire la responsabilità civile in caso di furto favorito dalla presenza di ponteggi. Fermo restando, ovviamente, che dal punto di vista della responsabilità penale essa sarà in capo agli esecutori del furto.

Nel caso in esame, la pronuncia prendeva le mosse dalla vicenda di una condomina che subiva un furto di oggetti preziosi nell'appartamento sito al quinto piano, furto favorito da una impalcatura posta dalla ditta appaltatrice in occasione dei lavori di ristrutturazione. La condomina citava in giudizio innanzi al Tribunale di Salerno sia la ditta appaltatrice che il condominio. Il giudice di prime cure aveva ritenuto entrambi i convenuti responsabili con titoli diversi di responsabilità.

La responsabilità dell'impresa

L'impresa appaltatrice veniva ritenuta responsabile ai sensi dell'art. 2043 CC che prevede: "Qualunque fatto doloso o colposo, che cagiona ad altri un danno ingiusto, obbliga colui che ha commesso il fatto a risarcire il danno".

Tale norma stabilisce il principio in base al quale la responsabilità risarcitoria derivante da un fatto illecito obbliga colui che lo ha commesso al risarcimento del danno, nel caso di specie l'impresa appaltatrice veniva condannata per aver omesso l'ordinaria diligenza nell'adozione delle cautele atte a impedire l'uso anomalo dell'impalcatura. In particolare, quest'ultima non aveva approntato tutte le misure di sicurezza (sistemi di allarme, illuminazione) per evitare possibili intrusioni nelle abitazioni facilitate, per l'appunto, dalla presenza delle impalcature.

La responsabilità del condominio

Sotto altro profilo, il condominio era stato ritenuto responsabile per omessa vigilanza e custodia come previsto ai sensi dell'art. 2051 CC, difatti anche il condominio, in qualità di custode dell'edificio, doveva adoperarsi per far approntare tutte le misure di sicurezza circa lo svolgimento dei lavori.

La responsabilità da cose in custodia prevede che ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia e configura un tipo di responsabilità oggettiva, indipendentemente da un eventuale comportamento colposo. Tale responsabilità del custode è identificata nel soggetto che esercita sulla cosa una signoria che consenta di controllare i rischi inerenti alla cosa, e quindi di evitare che la stessa produca danni. Il custode, quindi, è chiamato a rispondere del danno cagionato, a prescindere dalla colpa, a meno che non provi il caso fortuito per escludere la responsabilità.

La giurisprudenza è concorde nel ritenere che in sede di conclusione del contratto d'appalto il condominio debba accertarsi e verificare che la ditta esecutrice adotti tutte le norme di sicurezza idonee a evitare l'eventuale ingresso di malintenzionati agevolato dalla presenza di impalcature. L'omessa vigilanza da parte del condominio circa l'applicazione delle misure di sicurezza sarà considerata fonte di corresponsabilità per il verificarsi dell'illecito.

La reazione del condominio

Il condominio impugnava la pronuncia presso la Corte d'Appello di Salerno, dogliandosi dell'omessa valutazione della condotta colposa della condomina circa la custodia dei beni oggetto del furto. La Corte d'Appello respingeva tale motivo e confermava la



responsabilità sia della ditta appaltatrice che del condominio, riducendo solo la misura del quantum risarcitorio. Avverso tale sentenza il condominio promuoveva ricorso in Cassazione.

Il parere della Cassazione

Gli Ermellini hanno confermato che qualora il furto sia stato determinato dall'utilizzo dei ponteggi e non siano state approntate le misure di sicurezza, ciò sarà fonte di responsabilità civile sia per l'impresa che per il condominio.

Dal punto di vista dell'onere probatorio il derubato dovrà provare che il furto è stato reso possibile dalle mancanze dell'impresa e/o del condominio nell'utilizzo delle misure di sicurezza come soprarichiamate, volte a scongiurare l'intrusione dei ladri attraverso le impalcature.

Il condomino, per vedersi risarciti i danni subiti in occasione del furto, dovrà dimostrare l'evento dannoso, la condotta colposa del danneggiante (nel caso di specie la mancata ado-

zione delle cautele previste) e il nesso causale tra l'evento dannoso e la condotta colposa.

La Corte di Cassazione ha affermato la responsabilità solidale sia dell'impresa appaltatrice che del condominio in quanto quest'ultimo nulla aveva fatto circa la mancanza di applicazione dei sistemi di sicurezza dell'appaltatrice.

L'importanza dei testimoni

Gli elementi fonte di responsabilità sono stati tutti "oggettivamente riscontrati" dall'agente di polizia intervenuto nell'immediatezza del fatto e confermati dagli altri testi. Difatti "tutti gli elementi riscontrati hanno consentito di ricostruire, in modo univoco, il furto, le modalità di accesso all'appartamento, l'assenza di sistemi di allarme e di illuminazione delle impalcature, la presenza di una porta blindata nell'appartamento". Pertanto, nulla era stato rilevato circa la condotta colposa della condomina. Per questi motivi la Suprema Corte di Cassazione ha dichiarato inammissibile il ricorso promosso dal condominio.

L'ANGOLO DEL SUDOKU

n. 1



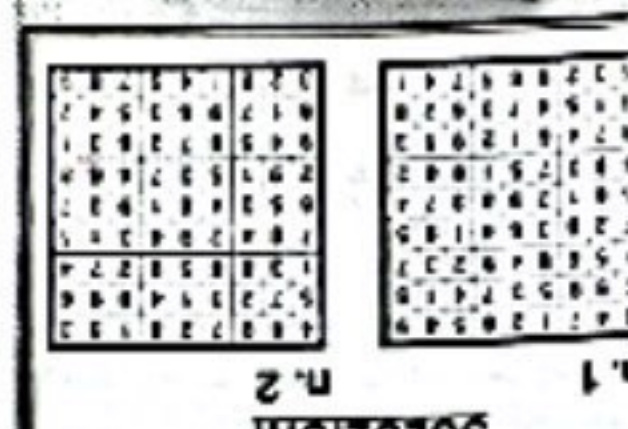
		7		2	5		
		9	5			1	
1	5				9	2	7
	2		3	6		1	
5			2		8		4
		3		5	1		6
8		4	6				5
	1				3	6	
		2		8		7	

n. 2



	6			2	8		
5		2			4	8	
	3	8				2	7
							1
6				8			7
2	9						
	4	5				6	3
		7	9			5	2
			1	4			8

QUESTI GIOCHI SONO OFFERTI DA SETTIMANA SUDOKU



SETTIMANA SUDOKU



INOIZNOS