

Immobili & Condominio -
Ponteggi, responsabilità
 ampia di con-
 dominio e ditta
 in caso di furti



*Bordolli -
 Di Rago
 a pag. 20*

Il principio

L'impresa incaricata dei lavori di ristrutturazione e il condominio possono essere chiamati a risarcire in solido il danno subito dal proprietario vittima del furto agevolato dai ponteggi eretti intorno all'edificio condominiale, qualora non abbiano adottato tutte le necessarie cautele atte a evitare il verificarsi di tale circostanza. In particolare, l'impresa edile dovrà fare in modo che le impalcature siano illuminate e sorvegliate durante la notte, mentre il condominio dovrà a sua volta verificare l'effettiva esecuzione delle misure di sicurezza richieste all'impresa nel contratto di appalto.

La Cassazione: dall'illuminazione alla sicurezza, servono tutte le cautele necessarie

Ponteggi, responsabilità ampia

Chiamati a risarcire in caso di furti condominio e ditta

*Pagina a cura
 DI GIUSEPPE BORDOLLI
 E GIANFRANCO DI RAGO*

Nel caso in cui i ladri utilizzino i ponteggi montati attorno all'edificio condominiale per introdursi più agevolmente nell'appartamento di un condomino, sia l'impresa incaricata dei lavori di ristrutturazione sia il condominio possono essere chiamati a risarcire il danno subito, qualora non abbiano adottato tutte le necessarie cautele per evitare il verificarsi di tale circostanza. In particolare, l'impresa edile dovrà fare in modo che le impalcature siano illuminate e sorvegliate durante la notte, mentre il condominio non potrà limitarsi a inserire nel contratto di appalto delle clausole nelle quali si obblighi l'appaltatrice ad adottare tutte le necessarie misure di prevenzione senza poi sorvegliare a sua volta l'effettiva esecuzione di tali adempimenti. Lo ha chiarito la terza sezione della Corte di cassazione con la sentenza n. 26900 depositata in cancelleria lo scorso 19 dicembre 2014.

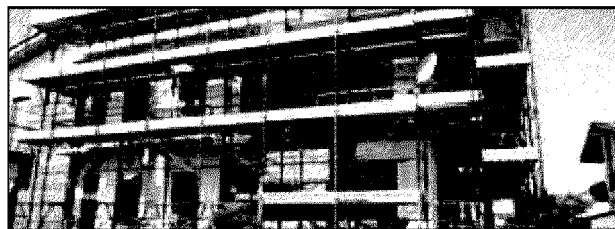
Nel caso in questione i ladri avevano utilizzato i ponteggi montati dall'impresa appaltatrice per svaligiare un appartamento e portarsi via preziosi per un valore di oltre 50 mila euro. Il tribunale aveva quindi condannato la stessa, in solido con il condominio, al risarcimento dei danni nei confronti del condomino derubato, ritenendo che l'apposizione delle impalcature e la mancata sorveglianza delle stesse avessero agevolato il furto, incidendo quindi causalmente sulla produzione dell'evento pregiudizievole. La sentenza era quindi stata confermata in

appello ed entrambe le parti condannate avevano presentato ricorso in Cassazione.

La Suprema corte, nel confermare a propria volta la sentenza impugnata, ha in primo luogo respinto l'eccezione per cui la responsabilità dell'impresa appaltatrice in caso di furto agevolato dai ponteggi sussista soltanto nel caso in cui sia stato provato uno specifico inadempimento di un obbligo di fare, essendo viceversa sufficiente l'aver trascurato le ordinarie norme di diligenza e l'aver omesso di adottare le cautele idonee a evitare l'utilizzo anomalo dell'impalcatura da parte di terzi.

Ancora più interessanti le considerazioni svolte dai giudici di legittimità relativamente alla responsabilità concorrente del condominio che abbia appaltato i lavori. Non basta, infatti, inserire nel contratto di appalto una clausola, per quanto specifica, che obblighi l'impresa a porre in essere tutte le misure necessarie a evitare l'utilizzo indebito dei ponteggi. Certamente è necessario inserire nel contratto tale previsione, ma questo semplice adempimento formale non mette al riparo il condominio dalla responsabilità concorrente per gli eventuali danni che siano derivati ai condomini dall'inadempimento dell'impresa. Il condominio, infatti, nella persona dell'amministratore condominiale, deve comunque vigilare attivamente sul rispetto da parte dell'impresa delle obbligazioni assunte nel contratto di appalto.

Se, quindi, per fare un esempio, i condomini abbiano avvertito l'amministratore



della mancata illuminazione notturna dei ponteggi e quest'ultimo non si sia prontamente attivato per fare in modo che l'appaltatrice provvedesse subito a tale adempimento, il condominio, al di là del fatto che tale obbligo fosse contenuto nel contratto, risponderà per danni nei confronti del comproprietario che abbia subito il furto agevolato dalle impalcature (ferma restando la possibilità che i condomini richiedano a loro volta il risarcimento dei danni all'amministratore per inadempimento al proprio contratto di mandato).

—© Riproduzione riservata—



Non vanno trascurate le più elementari norme di diligenza e perizia

Nel corso dei lavori di ristrutturazione del caseggiato, che comportano l'utilizzo di ponteggi, non è raro che malintenzionati si introducano nell'appartamento di qualche condomino per derubarlo. In tal caso è da escludere una responsabilità dell'impresa per il solo fatto di aver installato il ponteggio. Del resto il condomino non può pretendere che la ditta incaricata della ristrutturazione ricorra a misure di sicurezza ulteriori rispetto a quelle solitamente in uso nei cantieri. Certo questo non significa che l'impresa non debba adottare quelle minime cautele volte a tutelare la collettività condominiale.

- Furto tramite ponteggi: la responsabilità dell'impresa. La responsabilità dell'impresa è inevitabile qualora quest'ultima, trascurando le più elementari norme di diligenza e perizia e la doverosa adozione delle cautele idonee a impedire l'uso anomalo delle impalcature, abbia colposamente creato un agevole accesso ai ladri, ponendo così in essere le condizioni del verificarsi del danno.

Così se il proprietario di un appartamento viene derubato da ladri che hanno scalato i ponteggi ne risponde l'impresa che, nel sospendere i lavori, abbia abbandonato il cantiere (lasciandolo privo di custode e illuminazione), limitandosi a recintarlo con pannelli metallici. E, ancora, si deve ritenere colpevole l'impresa se il furto sia stato agevolato dalla mancata installazione di un'illuminazione notturna del ponteggio e dalla mancata rimozione, al termine della giornata lavorativa, delle scale di collegamento tra i diversi piani del ponteggio. Questo significa che se l'impresa ha agevolato l'accesso ai ladri, non può avere rilevanza il fatto che i malintenzionati avrebbero potuto servirsi anche di altri passaggi o la mancanza di un cancello a chiusura dell'accesso al cortile nel quale si trovano le impalcature, trattandosi di circostanze che potrebbero, se dimostrate, costituire semplici cause concorrenti, tali cioè da non interrompere il nesso tra l'uso delle impalcature e il reato.

Non rileva, poi, quale causa di esclusione della responsabilità, la circostanza che il ponteggio, sebbene sfornito di antifurto e illuminazione, possa comunque considerarsi sicuro perché collocato all'interno di un cortile ben illuminato e magari dotato di un alto muro di cinta. Naturalmente nei casi sopra detti l'impresa può sempre evitare gli addebiti dimostrando che, in realtà, i ladri sono entrati nell'appartamento tramite

un diverso passaggio e non utilizzando i ponteggi. Tale dimostrazione deve comunque accompagnarsi a quella tendente a dar prova dell'effettiva adozione da parte dell'impresa di tutte le cautele atte a impedire che i ponteggi costituiscano un agevole accesso ai piani superiori.

- La responsabilità del condominio. Secondo i giudici è possibile che, oltre alla responsabilità dell'impresa incaricata dei lavori, vi sia una concorrente responsabilità del condominio nel caso in cui quest'ultimo abbia assunto contrattualmente l'obbligo di adottare sistemi antifurto, quali l'illuminazione dei ponteggi, senza poi adempiervi.

La concorrente responsabilità del condominio viene poi ricollegata al mantenimento della struttura, operato per specifica richiesta del direttore dei lavori nominato dai condomini, dopo il termine dei lavori, al solo fine di consentire un più facile collaudo dell'opera: in tal caso sorge un obbligo di custodia a carico dei condomini che hanno richiesto il mantenimento della struttura. Di conseguenza il condominio che richieda il mantenimento dei ponteggi anche dopo il completamento delle opere di ristrutturazione, in considerazione dell'assenza di addetti ai lavori deve adottare idonee forme di vigilanza, anche se le impalcature sono collocate all'interno di un giardino recintato. In ogni caso, se l'assemblea delibera sulla scelta dell'impresa appaltatrice, sarà bene verificare che la stessa adotti ogni precauzione necessaria e, nell'ipotesi contraria, sarà bene che l'amministratore solleciti l'azienda a dotare il cantiere di adeguate difese per impedire l'accesso ai ponteggi (senza contare l'importanza di dotarsi di una specifica polizza assicurativa che garantisca dal rischio che, attraverso i ponteggi, dei ladri possano introdursi negli appartamenti).

- Concorso di colpa. Occorre poi considerare che ove la vittima del furto abbia favorito l'azione dei ladri (ad esempio lasciando la chiave della cassaforte sul tavolo di una scrivania), la stessa ne sarà tenuta a rispondere nella misura che verrà stabilita dall'autorità giudiziaria e, di conseguenza, verrà proporzionalmente ridotto l'ammontare del complessivo risarcimento economico spettante.

- Un caso particolare. Infine merita di essere ricordato che la Cassazione ha negato il risarcimento a un condomino derubato il quale aveva partecipato all'assemblea e aderito

espressamente alla delibera con la quale il condominio, nonostante la sollecitazione dell'impresa, aveva deciso di non installare l'impianto antifurto per il suo rilevante costo: in un caso del genere, quindi, secondo i supremi giudici si deve escludere ogni responsabilità, non solo dell'impresa esecutrice dei lavori, ma anche del condominio.