

Condominio – furto in appartamento da ponteggio

Condominio – furto in appartamento da ponteggio – corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 26691 del 22 ottobre 2018 - Amministratore – furto in appartamento da ponteggio – responsabilità – corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 26691 del 20 ottobre 2018 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

IL FATTO. Un condomino citava in giudizio condominio ed impresa appaltatrice dei lavori, chiedendone la condanna in solido, per il furto di preziosi e denaro subito ad opera di ignoti, che si erano introdotti nel proprio appartamento attraverso i ponteggi lasciati incustoditi dall'impresa. La domanda veniva accolta in primo grado ed i convenuti venivano condannati in solido. Il condominio proponeva appello eccependo, nel merito, l'inapplicabilità alla fattispecie dell'art. 2051 c.c. essendo egli custode delle cose di proprietà comune e non anche dei ponteggi. In ogni caso l'appellante rivendicava la propria non responsabilità per avere sollecitato l'impresa ad adottare le misure necessarie. Il giudice di secondo grado accoglieva l'appello, condannando l'appellato al pagamento delle spese legali del doppio grado del giudizio. Il soccombente ricorreva in Cassazione.

LA DECISIONE. Ha osservato il giudice del ricorso che la Corte di appello, poggiando sul consolidato orientamento giurisprudenziale della teorica configurabilità della responsabilità solidale del condominio per *culpa in eligendo* e *culpa in vigilando*, aveva affermato di non avere potuto esaminare la prima, in quanto mai prospettata in primo grado, mentre la seconda era stata esclusa per avere il Condominio sollecitato l'impresa a rimuovere il ponteggio in seguito alla sospensione dei lavori. La Corte di cassazione nell'accogliere il ricorso ha evidenziato che la *culpa in vigilando* è estranea al dettato dell'art. 2051 c.c., che disciplina la responsabilità per le cose in custodia, talché l'indagine del giudicante deve essere diretta a stabilire solo se vi sia un nesso di causalità tra i due eventi. Più precisamente occorre valutare, ai fini dell'esclusione di responsabilità prevista dalla norma citata, se nella sequenza causale che ha portato al furto sussista il caso fortuito oppure vi sia stata una colpevole inerzia dell'impresa (ancorché sollecitata) nel predisporre le cautele o rimuovere la struttura. Ha dunque concluso la Corte riaffermando il principio secondo il quale *"nell'ipotesi di furto in appartamento condominiale, commesso con accesso dalle impalcature installate in occasione della ristrutturazione dell'edificio, è configurabile la responsabilità dell'imprenditore ex art. 2043 c.c., per omessa ordinaria diligenza nell'adozione delle cautele atte ad impedire l'uso anomalo dei ponteggi, nonché la responsabilità del condominio, ex art. 2051 c.c., per l'omessa vigilanza e custodia, cui è obbligato quale soggetto che ha disposto il mantenimento della struttura"* (Cass. n. 26900/2014; Cass. n. 6435/2009).

Nell'accogliere il ricorso i giudici di legittimità hanno rinviato la causa al altra sezione della Corte di appello anche per la liquidazione delle spese.