

Condominio – in generale – risarcimento danni - corte di cassazione, sez. 3, ordinanza n. 15176 del 20 giugno 2017 - commento

Furto in appartamento da ponteggio installato per lavori condominiali – impresa appaltatrice e condominio – rispettive responsabilità in ordine al risarcimento - corte di cassazione, sez. 3, ordinanza n. 15176 del 20 giugno 2017 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

In una articolata ordinanza la Corte si è nuovamente pronunciata su di una questione oggetto di imponente giurisprudenza e relativa all'individuazione tanto del responsabile quanto delle norme di diritto violate (artt. 2043 e/o 2051 c.c.) nel caso di furto in appartamento (nella specie: condotto in locazione) condominiale, commesso con accesso dalle impalcature installate in occasione della ristrutturazione dello stabile.

Con un richiamo alla copiosa giurisprudenza della stessa Corte (ultima in ordine di tempo: Cass. n. 19399/2016) è stata riaffermata la configurabilità della responsabilità dell'imprenditore ex art. 2043, per omessa ordinaria diligenza nell'adozione delle cautele atte ad impedire l'uso anomalo dei ponteggi.

Chiarisce ancora meglio il concetto la sentenza n. 19399 cit. secondo la quale *“in tema di illecito aquiliano, in caso di furto in appartamento consumato avvalendosi dei ponteggi installati per lavori di ristrutturazione dello stabile, dev'essere affermata, a titolo extracontrattuale, la responsabilità dell'appaltatore che per tali lavori si sia avvalso di ponteggi custoditi, negligenemente, in modo inidoneo a impedirne l'uso anomalo anche ad opera di terzi, essendo irrilevante che dette impalcature siano state montate dalla stessa impresa o da altra da essa incaricata, bastandone, invece, la loro avvenuta installazione nell'ambito dell'appalto”*.

La concorrente responsabilità del condominio committente, sempre ex art. 2043 c.c., sussiste quando sia dimostrato che vi sia stata una *“culpa in eligendo”* per aver affidato i lavori ad impresa inidonea, oppure allorché l'appaltatore, in base ai patti contrattuali, sia un semplice esecutore di ordini e direttive provenienti dal condominio.

I giudici di legittimità, invece, si sono discostati da precedenti pronunce, secondo le quali il condominio potrebbe essere chiamato a rispondere del danno in concorso con l'appaltatore “anche per l'omessa vigilanza e custodia di cui è obbligato quale soggetto che ha disposto l'installazione ed il mantenimento della struttura” e ciò con espresso riferimento all'art. 2051 c.c. (per tutte cfr. Cass. n. 26900/2014).

L'applicabilità automatica della norma richiamata - ad avviso della Corte - è da escludere, poiché non si può affermare una responsabilità oggettiva o presunta “da custodia” della struttura in capo al condominio per il solo fatto che questi abbia consentito l'installazione del ponteggio, laddove si riconosca a carico dello stesso appaltatore esclusivamente una responsabilità ex art. 2043.

L'esame ed il giudizio degli elementi di fatto, comunque, è questione attinente al merito della controversia e come tale insindacabile dai giudici di legittimità se congruamente motivato.