

In caso di furto agevolato da un ponteggio il condomino derubato non puo' pretendere il risarcimento dei danni dal condominio e/o dall'impresa che ristruttura, allegando solo la denuncia fatta alla polizia contenente l'elenco dei beni sottratti e generiche testimonianze

Autore: Giuseppe Bordoli

In: Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: art. 2043; 2051 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Trib. Torino, Sez. IV, Sentenza del 23/07/2008

La vicenda

Una condomina citava in giudizio **il condominio e un'impresa di costruzioni** che riteneva **responsabili del furto subito mentre era in corso lo svolgimento di lavori di manutenzione** del prospetto dell'edificio condominiale; in particolare lamentava che per colpa dei convenuti alcuni malintenzionati, forzando una delle finestre, si erano introdotti, **attraverso l'impalcatura montata dall'impresa**, all'interno del suo appartamento, **sottraendole contanti e gioielli** che elencava nell'atto di citazione; di conseguenza pretendeva che condominio e ditta fossero condannati in solido tra loro, **al risarcimento dei danni subiti** (oltre interessi legali e risarcimento del danno da svalutazione monetaria) in conseguenza del furto. Per sostenere le sue ragioni la condomina allegava la denuncia fatta alla polizia con l'elenco dei beni sottratti e chiamava alcuni testimoni, tra cui, il marito che però non era presente al momento del furto.

Il Tribunale **rigettava la domanda** nei confronti di entrambi i convenuti, **ritenendola infondata**, in quanto **non era stato provato il furto, né era stata fornita alcuna prova valida del danno subito dall'attrice**. Del resto secondo lo stesso giudice le prove testimoniali erano generiche e contraddittorie, mentre "la semplice elencazione dei preziosi e dei contanti non provava nulla.

La derubata si rivolgeva allora alla Corte d'Appello per chiedere l'accertamento e la dichiarazione di responsabilità del condominio e della ditta, nonché il risarcimento dei danni patiti a seguito del furto,

(oltre al pagamento delle spese del doppio grado di giudizio).

In ogni caso **riteneva il fatto storico del furto provato in quanto non contestato.**

Volume consigliato

La questione

In caso di furto agevolato da un ponteggio il condomino derubato può pretendere il risarcimento dei danni dal condominio e/o dall'impresa che ristrutturava, allegando solo la denuncia alla polizia con l'elenco dei beni sottratti e prove testimoniali generiche?

La soluzione

La Corte d'Appello ha dato torto alla condomina.

In caso di furti commessi attraverso i ponteggi, **il danneggiato è tenuto a provare non soltanto l'evento dannoso (furto), ma anche la condotta colposa dei danneggianti e il nesso di causalità tra la loro condotta e il danno.** Secondo la Corte però la danneggiata **non ha fornito alcun elemento idoneo a provare che il furto sia avvenuto a mezzo dell'impalcatura.** In ogni caso per la Corte non è sufficiente a provare il furto la mancata contestazione del fatto da parte dei convenuti. Invero, affinché un fatto allegato da una parte possa considerarsi pacifico non è sufficiente la mancata contestazione, occorrendo invece che esso sia esplicitamente ammesso dalla controparte (in questo caso ditta e condominio). **Secondo i giudici di secondo grado neppure il danno è stato provato** in quanto **l'elenco degli oggetti mancanti allegati alla denuncia - in assenza di ulteriori elementi istruttori - rappresenta solo un mero atto di parte e non è idoneo a far ottenere la condanna al risarcimento della ditta e/o del condominio;** del resto gli stessi giudici hanno ritenuto **le prove testimoniali generiche e contraddittorie** e, quindi, non adeguate a provare che i gioielli elencati nella denuncia e nell'atto di citazione fossero in possesso della condomina.

Le riflessioni conclusive

Il furto in abitazione, che è oggi una delle fattispecie criminose più frequenti, soprattutto nelle grandi metropoli, risulta spesso agevolato dalla presenza di ponteggi necessari per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione del caseggiato.

In tal caso è **da escludere una responsabilità concorrente dell'impresa per il solo fatto di aver installato il ponteggio**, né si può ipotizzare un obbligo a carico dell'appaltatore di adozione di misure di protezione peculiari ed ulteriori rispetto a quelle solitamente in uso nei cantieri.

È possibile, tuttavia, che, nella commissione dell'illecito **il malfattore venga agevolato da una serie di circostanze** le quali, ancorché si verifichino a seguito di azioni o condotte assolutamente irrilevanti sotto l'aspetto penale, possono però concorrere a delineare una corresponsabilità civile dei loro autori.

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 ad impedire l'uso anomalo delle impalcature, **abbia colposamente creato un agevole accesso ai ladri**, ponendo così in essere le condizioni del verificarsi del danno.

La responsabilità si ricollega non tanto alla sussistenza del ponteggio in sé, quanto **alla mancata adozione di idonei accorgimenti anti-intrusivi** (quali un sistema di illuminazione notturna), atti in concreto ad ovviare alla situazione di pericolo che ne deriva, essendo evidente che la presenza di un'impalcatura rende agevole l'accesso alle abitazioni private da parte di eventuali malviventi.

Il comportamento omissivo dell'impresa, quindi, deve essere inquadrato nell'ambito del disposto dell'art. 2043 c.c., in quanto è ravvisabile la mancata osservanza del generale principio del «neminem laedere», del tutto indipendente ed autonomo dall'eventuale inserimento di specifici obblighi a carico dell'appaltatore imposti dal committente nel contratto di appalto.

Anche il condominio può essere chiamato a rispondere del danno patito dal condomino quando risulti che **abbia omesso di sorvegliare l'operato dell'impresa appaltatrice** o ne abbia **scelta una manifestamente inadeguata per l'esecuzione dell'opera** oppure quando risulti che l'impresa sia stata **una semplice esecutrice degli ordini del committente** ed abbia agito quale "nudus minister" attuandone specifiche direttive. La Cassazione ha ritenuto nelle ultime pronunce di dover escludere, in linea di principio, che - in caso di furto reso possibile a causa dell'omessa adozione delle necessarie misure di sicurezza da parte dell'appaltatore - **possa ravvisarsi a carico del condominio committente, ai sensi dell'art. 2051 c.c., una responsabilità oggettiva o presunta "da custodia"** (Cass. civ., Sez. III, 20/06/2017, n. 15176).

Merita di essere osservato però che se l'assemblea delibera sulla scelta della ditta appaltatrice, sarà bene verificare che la stessa adotti ogni precauzione necessaria e, nell'ipotesi contraria, sarà bene che l'amministratore solleciti l'impresa 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).

Un'altra ipotesi da prendere in considerazione, ancorché in via residuale, è **quella in cui sia la stessa**

vittima, con la propria incuria e/o distrazione, ad agevolare l'opera di chi intenda derubarla.

Infatti se la vittima del furto ha favorito l'azione dei ladri, questi ne sarà tenuto a rispondere nella misura che verrà stabilita dall'Autorità Giudiziaria e, di conseguenza, **verrà proporzionalmente ridotto l'ammontare del complessivo risarcimento economico spettante.**

Non è invece ravvisabile una distinta responsabilità personale dell'amministratore per il furto subito dal singolo condomino fondata sull'omessa custodia dei ponteggi.

Una responsabilità per la mancata custodia dell'impalcatura sarebbe **incompatibile con l'abituale qualifica di mandatario che si attribuisce all'amministratore**: questi rimane, piuttosto, soggetto solo all'azione di rivalsa eventualmente esercitata dal condominio stesso per il recupero delle somme che questo abbia versato al condomino derubato, **ove la mancata adozione delle cautele con riguardo ai ponteggi sia addebitabile alla negligenza o al cattivo uso dei poteri dell'amministratore.**

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/in-caso-di-furto-agevolato-da-un-ponteggio-il-condomino-derubato-non-puo-pretender-e-il-risarcimento-dei-danni-dal-condominio-e-o-dall'impresa-che-ristruttura-allegando-solo-la-denunc/>