

Parti comuni: ristrutturazione, impalcature e furti

Lo stabile condominiale deve essere ristrutturato ed ecco che nell'arco di pochi giorni l'intero edificio viene imprigionato dalle impalcature dei ponteggi ed iniziano le paure per tutti i condomini. I ponteggi, infatti, diventano la più facile via d'accesso alle abitazioni dei condomini da parte di malintenzionati ed i furti in condominio hanno una altissima probabilità di verificarsi, soprattutto se il ponteggio è privo di sistema d'allarme o di adeguata illuminazione notturna. L'autore del furto resta naturalmente ignoto e al condomino vittima del furto, una volta presentata la denuncia presso le competenti autorità, resta il problema di individuare a chi richiedere il risarcimento dei danni subiti, vuoi per il valore dei beni sottrattigli e vuoi per quanto dovrà spendere per fare eventualmente riparare gli infissi o le tapparelle o i vetri magari scassinati dal ladro per poter accedere nell'appartamento. Il danneggiato, sia esso condomino o inquilino, deve decidere se chiederli al condominio che ha commissionato i lavori oppure all'impresa che li ha eseguiti e che ha installato il ponteggio. La regola generale vede nell'impresa appaltatrice dei lavori l'unica responsabile dei danni derivanti a terzi dall'esecuzione delle opere appaltate. L'impresa gode infatti di piena autonomia, anche nei confronti di chi gli commissiona i lavori, nell'organizzazione dell'impresa, nella scelta delle modalità di esecuzione e degli strumenti necessari per realizzare le opere appaltate. E' l'impresa quindi, in ultima analisi, che è tenuta a risarcire i danni conseguenti ai furti verificatisi nell'appartamento del condomino nel caso in cui non abbia adottato idonee cautele per impedire a terzi malintenzionati di abusare delle impalcature.

L'impresa, nell'esecuzione dei lavori, deve porre in essere tutti quegli accorgimenti necessari per evitare il verificarsi di furti o di danneggiamenti in pregiudizio dei condomini. Ha l'obbligo di accertare, insomma, che il ponteggio si trovi, per tutta la durata dei lavori, in una situazione tale da non costituire pericolo per i condomini e, in genere, per coloro che vivono o transitano nel condominio. I ponteggi devono quindi essere muniti di adeguato sistema di allarme sempre funzionante e comunque periodicamente controllato. Importante anche che l'impalcatura sia fornita di idonea illuminazione nelle ore notturne e che, siano rimosse, al termine di ogni giornata lavorativa, le scalette mobili o i piani di lavoro nella parte inferiore dell'edificio, così da rendere se non altro meno agevole l'accesso, tramite l'impalcatura, ai piani più alti. Trattasi di banali accorgimenti che, se non posti in essere, comportano inevitabilmente l'applicazione del più ampio principio dettato dalla legge secondo cui qualunque fatto che abbia provocato ad altri un danno ingiusto obbliga colui che lo ha commesso a risarcire il danno stesso a chi l'ha subito. Ancor più se, considerati magari il particolare luogo in cui è situato l'immobile oppure la struttura edilizia che lo caratterizza, viene in modo chiaro previsto nel contratto d'appalto uno specifico obbligo a carico dell'impresa di porre in atto ogni provvedimento per evitare che il verificarsi di danni di qualsiasi genere in conseguenza dei lavori in corso sull'edificio condominiale.

Non rileva poi, quale causa di esclusione della responsabilità, la circostanza che il ponteggio, sebbene sfornito di antifurto e di illuminazione, possa comunque considerarsi sicuro perché collocato all'interno di un cortile ben illuminato e magari dotato di un alto muro di cinta. La responsabilità dell'imprenditore rimane fintanto che le impalcature non adeguatamente protette risultano idonee a facilitare l'ingresso di intrusi nelle abitazioni. Una volta accertato che i ladri hanno fatto uso del ponteggio, la responsabilità dell'impresa sussiste comunque anche se risulta che l'immobile presentava altre possibilità per i ladri di accedere all'appartamento del condomino attraverso altri passaggi, ad esempio calandosi dal tetto piuttosto che arrampicandosi come funamboli lungo le tubazioni che corrono sulla facciata. Al condomino danneggiato spetta pertanto di fornire una duplice prova, se vuole ottenere dall'impresa il risarcimento dei danni subiti a seguito del furto avvenuto in casa sua durante i lavori: che i ladri si sono serviti del ponteggio per raggiungere il suo appartamento e che l'impresa non ha adottato gli opportuni accorgimenti per custodire e per vigilare il ponteggio durante tutto il tempo necessario per l'esecuzione dei lavori. Se non viene fornita questa prova, il danno deve attribuirsi al caso fortuito e comunque a fatti non dipendenti dal comportamento dell'impresa. Il risarcimento, in questo caso, potrà essere richiesto solo all'autore materiale del furto, appunto al solito ignoto.

Anche il condominio può essere chiamato a rispondere dei danni subiti dal condomino a seguito del furto. La libertà che viene lasciata all'impresa appaltatrice dei lavori nell'organizzazione dei mezzi e nell'esecuzione dell'opera affidatagli non impedisce infatti che la responsabilità nei riguardi del condomino che ha subito il furto possa estendersi anche al condominio che ha ordinato l'esecuzione dei lavori, a condizione però che il fatto sia ricollegabile anche ad un negligente comportamento tenuto dal condominio stesso, nella persona del suo amministratore. Il fatto di avere affidato i lavori ad una impresa non esonera il condominio dal dovere di custodire continuamente il bene.

