

N. R.G. 1471/2020



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di COSENZA

Seconda Sezione Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Antonio Sammarro ha pronunciato la seguente
SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 1471/2020 promossa da:

██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv. ██████████

ATTORE

contro

██████████ (C.F.: ██████████) in proprio e nella qualità di amministratore del
CONDOMINIO ██████████, sito in ██████████ alla Via ██████████ (C.F./P.I. C.F./P.I. ██████████),
con il patrocinio dell'avv. ██████████,
DITTA COSTRUTTRICE ██████████ (p.i. ██████████), con il
patrocinio dell'avv. ██████████

CONVENUTI

Oggetto: risarcimento danni.

CONCLUSIONI

Come in atti.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO

██████████, premesso che era proprietario dell'appartamento sito in ██████████, alla via
██████████, che a fine anno 2017 l'intero edificio ricomprendente
la predetta unità immobiliare veniva interessato, per delibera assembleare, da lavori di ristrutturazione e
rifacimento della facciata esterna, affidati all'impresa di costruzione ██████████ di
██████████, che provvedeva altresì all'installazione dei ponteggi necessari alla realizzazione delle opere,
che l'attore subiva in data 27/09/2017 e 1/10/2017 il furto di due caldaie di marca ██████████,
montate sul terrazzo esterno dell'appartamento, che a seguito dei due furti subiva altresì la risoluzione



del contratto di locazione stipulato l'1/09/2017, che il danno subito dall'attore ammonta ad euro 11.210,00 di cui € 5.270,00 per le spese sostenute per la ricompra delle caldaie, ed € 5.940,00 dovuti al mancato incasso dei canoni di locazione, che la responsabilità doveva essere ascritta all'impresa affidataria degli interventi di ristrutturazione, che ometteva le cautele necessarie ad impedire l'uso anomalo delle impalcature da parte di terzi, nonché all'amministratore del Condominio interessato per l'omessa vigilanza, oltre al Condominio in sé stesso, conveniva in giudizio l'impresa appaltatrice nonché il condominio perché venissero condannati in solido al pagamento della somma indicata a titolo di risarcimento danni materiali e di € 10.000,00 quale danno morale conseguente.

I convenuti contestavano la domanda sia nell'an che nel quantum, e ne chiedevano il rigetto.

La domanda è fondata parzialmente e dev'essere accolta nei modi e nei termini appresso detti.

Al riguardo va infatti osservato che dalle deposizioni rese risulta che il ponteggio realizzato dalla società [redacted] su incarico del condominio non presentava una apposita illuminazione, essendo presente solo la luce pubblica, né la video sorveglianza ovvero la guardiania, mentre dalla deposizione resa da [redacted] risulta che non è vero che al termine della giornata lavorativa alcune pedane del ponteggio venivano smontate, per cui risulta confutata la tesi secondo cui gli addetti ai lavori provvedevano a creare discontinuità sullo stesso, per come capitolato.

Non risulta inoltre dimostrato puntualmente che la sera in cui sarebbero avvenuti i furti era stata rimossa la prima scaletta e richiusa la botola che consentiva di raggiungere il primo livello dei ponti dell'impalcatura, atteso che gli operai della ditta [redacted] e della [redacted] andavano via prima, e che [redacted], titolare dell'impresa che si sarebbe dovuta occupare dell'incombente, è scarsamente attendibile essendo stato smentito dal suo operaio dell'epoca, il sig. [redacted], che ha negato la rimozione delle pedane.

Pertanto, considerato che dalle deposizioni rese da [redacted] e [redacted], risulta il furto delle due caldaie, peraltro segnalato all'amministratore del condominio, dev'essere affermata la responsabilità, ai sensi dell' art. 2043 cod.civ., dell'impresa [redacted] per avere collocato le impalcature omettendo di dotarle di cautele atte ad impedirne l'uso anomalo, essendo risultato accertato che i ponteggi erano privi di illuminazione propria, nonché di sistemi di sicurezza e di vigilanza, e presentavano pedane che permettevano l'accesso agevole anche a terzi, 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.

Sotto tale profilo, infatti, va detto che l'amministratore del condominio ha il compito di provvedere non solo alla gestione delle cose comuni, ma anche alla custodia di esse, col conseguente obbligo di vigilare affinché non rechino danni a terzi od agli stessi condòmini. Quest'obbligo non viene meno neanche nell'ipotesi in cui il condominio appalti a terzi lavori riguardanti le parti comuni dell'edificio condominiale, a meno che il compito di vigilare su tali lavori non venga affidato a persona diversa dall'amministratore.

In ordine al quantum, la pretesa dev'essere contenuta nei limiti di € 3.000,00 all'attualità, atteso che occorre tenere conto dell'obsolescenza della prima caldaia che, come si evince dalla deposizione del teste [REDACTED], era stata installata tra il 2006 ed il 2007, e considerato che è stato prodotto un preventivo e non già la fattura d'acquisto della seconda caldaia, che non contiene specifica giustificazione delle spese di messa in sicurezza, duplica il costo della caldaia Italtherm, e non attesta l'esborso dell'IVA.

Da ultimo, dev'essere disattesa la richiesta risarcitoria per mancato incasso dei canoni di locazione, in difetto di prova dell'esistenza del rapporto, riscontrabile attraverso la produzione del contratto scritto, nel caso di specie, carente, e per danni morali, nel caso di specie non configurabile.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo, avuto riguardo nell'individuazione dello scaglione, all'importo riconosciuto e non già a quello azionato.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, rigettata ogni diversa istanza, deduzione, eccezione, così provvede:

- Accoglie parzialmente la domanda e per l'effetto condanna i convenuti al pagamento in solido di € 3.000,00 all'attualità oltre interessi al soddisfo, nonché al rimborso delle spese di lite che liquida in € 1.215,00 per compensi, oltre accessori, in favore dell'erario.

Cosenza, 17/07/2017

Il giudice
Antonio Sammarro

