

Responsabilità civile

Furto in abitazione privata agevolato dai ponteggi e responsabilità dell'appaltatore e del condominio

di **Alessandra Sorrentino, Avvocato**

Seminario di specializzazione

Bonus edilizi, superbonus e contenzioso legale

Scopri di più

[Corte di cassazione, Sez. III, 12.09.2025, n.25122 – Pres. De Stefano – Rel. Guizzi](#)

Responsabilità civile - Furto in appartamento agevolato da ponteggi - Responsabilità dell'impresa esecutrice dei lavori - Responsabilità del condominio committente - Sussistenza - Condizioni

Massima: *"È configurabile la responsabilità del condominio ex [art. 2051](#) cod. civ., per danni derivanti dal furto consumato da persona introdottasi in appartamento servendosi di impalcature installate per lavori di riattazione dello stabile condominiale, qualora siano trascurate le ordinarie norme di diligenza e manchino le cautele idonee ad impedire l'uso anomalo delle impalcature".*

CASO

L'attrice, vittima di un furto nel proprio appartamento, in cui i ladri si erano introdotti, accedendo da un ponteggio esterno, che circondava l'edificio per lavori di ristrutturazione, commissionati dal condominio, citava in giudizio sia l'impresa che il condominio, onde ottenere il risarcimento di tutti i danni, patrimoniali e non, subiti in conseguenza del furto.

L'attrice deduceva la completa mancanza, tanto in sede di stipula del contratto quanto durante l'esecuzione dei lavori, di misure idonee ad impedire accessi non autorizzati alle impalcature, che ha di fatto lasciato ai malintenzionati ampia libertà di introdursi nelle proprietà private.

In primo grado il Tribunale aveva parzialmente accolto la domanda, condannando la sola impresa al risarcimento, in favore dell'attrice, del solo danno patrimoniale (escludendo il danno non patrimoniale), con concorso di colpa della danneggiata nella misura del 25%.

In sede di gravame, la corte territoriale accoglieva l'impugnazione incidentale dell'impresa, escludendone la responsabilità, sul presupposto che l'accesso al ponteggio, attraverso il finestrone condominiale al quinto piano, era da considerarsi non *"causa"*, ma *"occasione"*

agevolatrice” del furto.

L'attrice in primo grado ricorreva in cassazione, sostenendo che l'uso dell'impalcatura aveva avuto un ruolo causale diretto nell'azione criminosa.

SOLUZIONE

Con la pronuncia in esame, la Suprema Corte ha ribadito che l'utilizzo anomalo di ponteggi da parte di terzi malintenzionati (i ladri), se reso possibile dall'assenza di misure di sicurezza idonee, costituisce causa efficiente del furto e non mera occasione; da ciò può discendere la responsabilità dell'impresa appaltatrice ex art. 2043 c.c. e del condominio ex art. 2051 c.c., in quanto custode delle strutture predisposte per i lavori.

QUESTIONI

L'ordinanza in commento si inserisce in un solco giurisprudenziale ormai consolidato che attribuisce rilievo causale al ponteggio non adeguatamente protetto e, conseguentemente, riconosce la responsabilità risarcitoria dell'appaltatore e, con motivazioni più mitigate, del condominio, come custode della struttura, in ipotesi di intrusione di terzi nelle proprietà private.

Il **dovere di diligenza nell'adempimento dell'obbligazione ex art. 1176 c.c.** impone all'appaltatore, che installa un ponteggio per lavori in un condominio, l'adozione di misure finalizzate a prevenirne l'uso anomalo da parte di terzi (ad esempio, sistemi antintrusione, recinzioni, illuminazione dedicata, chiusura delle gabbie scale, etc.).

In questo filone interpretativo, la Corte ricorda che **la condotta omissiva dell'appaltatore** — ossia il mancato inserimento nel contratto delle cautele di sicurezza o la relativa inosservanza — è rilevante ai fini dell'art. 2043 c.c., quando si verifichi un furto con accesso attraverso il ponteggio.

In particolare, la Corte afferma che **il ponteggio non può essere ridotto a mera occasione agevolatrice del reato, ma deve essere qualificato come fattore causale effettivo**, ove manchino misure preventive idonee a impedire l'uso anomalo da parte di terzi.

La Corte di legittimità censura, pertanto, la Corte territoriale per aver degradato l'uso del ponteggio a *“mera occasione agevolatrice”* del furto, anziché riconoscerlo come causa rilevante ai fini della responsabilità civile ai sensi dell'art. 2043 c.c.

In giurisprudenza è costante il principio secondo cui, **ai fini dell'accertamento del nesso causale tra fatto e danno, devono essere considerati concausali tutti i fattori che, anche indirettamente, abbiano reso possibile l'evento dannoso**, purché non si configuri una causa sopravvenuta autonoma ed eccezionale (Cass. civ., 03.04.2024, n. 8778).

In tema di impalcature, la Cassazione ha da tempo affermato che **il ponteggio installato per eseguire lavori edili, se non adeguatamente protetto, può costituire uno strumento agevolativo della condotta illecita di terzi (i ladri), generando responsabilità per omessa adozione delle misure di diligenza normalmente richieste all'imprenditore e al committente** (Cass. civ., 06.10.1997, n. 9707; Cass. civ., 23.05.2006, n. 12111).

Nel caso in esame, la Corte d'appello, pur **accertando in fatto** che i ladri erano saliti sul ponteggio tramite un finestrone del vano scala e da lì si erano introdotti nell'appartamento della ricorrente, **ha errato nella sussunzione giuridica**, negando che tale modalità configurasse una causa del danno.

Orbene, l'utilizzazione di un'opera edilizia come mezzo per compiere un furto rappresenta **un uso anomalo dell'opera**, che l'appaltatore è tenuto a prevenire adottando misure di custodia e protezione. La mancata adozione di tali cautele integra violazione del dovere di diligenza professionale (art. 1176 c.c.) e può fondare responsabilità ai sensi dell'art. 2043 c.c.

Dunque, **negare qualsiasi incidenza causale del ponteggio sull'evento furto costituisce un vizio di sussunzione giuridica**, correttamente denunciato in ricorso.

Il giudice di appello avrebbe dovuto accertare se **l'accesso tramite il ponteggio – anche se avvenuto tramite il vano scala – fosse evitabile con misure di protezione**, e in mancanza di esse, riconoscere la responsabilità dell'impresa ex art. 2043 c.c. e del condominio ex art. 2051 c.c..

Per la Suprema Corte, una volta accertato che l'ingresso dei ladri avvenne accedendo al ponteggio, attraverso un finestrone del vano scala condominiale, **la pretesa di "degradare" il ponteggio a semplice "occasione agevolatrice del passaggio furtivo" viola i principi** affermati dalla Cassazione medesima **in tema di nesso causale**, nonché, specificamente, *"quelli concernenti la responsabilità ex art. 2043 cod. civ. degli esecutori di opere edili, in relazione ai furti perpetrati avvalendosi delle impalcature installate per la realizzazione delle stesse"*.

Nel caso specifico, secondo la Corte di legittimità, il passaggio attraverso il finestrone del vano scala *"non esaurisce affatto, ma semmai **innesca, la serie causale** destinata a concludersi con la penetrazione dei ladri nell'immobile di proprietà esclusiva ..., dal momento che proprio l'utilizzazione delle impalcature ha consentito il successivo accesso"* all'appartamento.

La condotta omissiva dell'impresa – ovvero non aver installato idonee misure di sicurezza – si inserisce perfettamente nella catena di eventi che ha portato al furto. L'impalcatura non protetta non è stata un'occasione, ma lo strumento che ha reso possibile il reato, ossia l'elemento necessario, all'interno della catena causale, nella produzione dell'*eventus damni*.

Accanto alla responsabilità dell'impresa, **può concorrere quella del condominio ex art. 2051 c.c.**, che prevede un dovere costante di vigilanza per il custode sul bene con la presunzione di colpa, che può essere superata solo facendo ricorso alla prova del caso fortuito, ossia un

evento imprevedibile e inevitabile che interrompa il nesso causale.

Il rapporto tra il condominio ed i ponteggi realizzati dall'appaltatore si inserisce perfettamente nell'ambito della custodia, in quanto sussiste un potere diretto sulla «cosa», che permette di controllare e prevedere i rischi ad essa insiti.

Il condominio, in quanto titolare e gestore delle parti comuni, ivi comprese le strutture poste a servizio dei lavori condominiali, **deve vigilare, affinché nel contratto con l'appaltatore siano previste e realmente attuate le misure di sicurezza**.

Tuttavia, la responsabilità del condominio ha un grado più attenuato rispetto a quella dell'appaltatore, giacché il condominio non è prestatore dell'attività lavorativa: la sua responsabilità si configura qualora vi sia omissione di vigilanza o custodia delle parti comuni, che ne renda possibile l'uso anomalo.

Nella specie, dunque, occorre verificare se le specifiche misure adottate fossero effettivamente idonee allo scopo. E, quindi, più che esaminare l'illuminazione del cortile e la chiusura a piano terra, avrebbe dovuto essere valutata la *“penetrabilità”* del ponteggio *“per altra via e, in primo luogo, della rete metallica elettrosaldata”*; accertando, pertanto, se l'accorgimento fosse idoneo – anche solo alla stregua delle *“più elementari norme di diligenza e perizia”* – ad impedire l'uso anomalo delle impalcature.

Quindi, non è sufficiente che il condominio, per liberarsi da qualsivoglia responsabilità, imponga formalmente all'impresa di adottare ogni misura di salvaguardia, essendo, invece, necessario che controlli che tali misure siano state effettivamente messe in opera.

Seminario di specializzazione

**Bonus edilizi, superbonus
e contenzioso legale**

Scopri di più