

Va provata la responsabilità del furto favorito dal ponteggio

CASSAZIONE

Occorre distinguere i vari tipi di responsabilità per ottenere il risarcimento

Rosario Dolce

Furto in casa mentre è installato il ponteggio per lavori sulla facciata o sul tetto? Il condominio o l'impresa possono essere chiamati in causa. Ma con diversi tipi di responsabilità soggettiva e/o oggettiva. Innanzitutto, potrebbe essere configurabile la responsabilità dell'imprenditore. All'appaltatore può essere, in particolare, contestata l'omessa adozione delle cautele necessarie per impedire l'uso anomalo

dei ponteggi se, trascurando le più elementari norme di diligenza e perizia abbia colposamente creato un agevole accesso ai ladri, ponendo così in essere le condizioni del verificarsi del danno.

In secondo luogo, potrebbe essere configurabile una responsabilità in capo al condominio, quale committente delle opere, in base all'articolo 2051 del Codice civile: «Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito».

Poi, a carico del condominio, c'è anche la possibilità che si configuri una colpa di altro tipo (detta "in eligendo" o "in vigilando"): per esempio se l'assemblea ha scelto un appaltatore manifestamente inadeguato per l'esecuzione dell'opera,

oppure quando l'impresa è stata una semplice esecutrice degli ordini del committente; oppure, ancora, se l'amministratore abbia omesso di sorvegliare l'operato dell'impresa appaltatrice.

Le teorie più recenti, inoltre, riconducono tale titolo di responsabilità all'articolo 2049 del Codice civile: chi ha il beneficio dell'opera dei sottoposti ne sopporta anche i rischi.

Va da sé che tutti i profili di responsabilità sopra indicati andranno accertati in sede processuale: ricorrendo all'esatto bilanciamento, tra le parti processuali, dell'onere della prova di cui all'articolo 2697 del Codice civile.

Sulla base di presupposti la Corte di cassazione, con provvedimento 26691 del 22 ottobre 2018, ha cas-

sato con rinvio la sentenza della Corte di Appello di Napoli 1563/2017, la quale rigettava la domanda risarcitoria proposta dal condòmino (anche) nei confronti del condominio-committente, confondendo i differenti titoli di responsabilità per cose in custodia e quella, invece, discendente da colpa nella scelta dell'impresa.

In particolare, la Cassazione ha chiarito che ogni forma di responsabilità (colpa per mancata custodia, colpa "in vigilando" ed eventuale caso fortuito fatto valere dal condominio per escludere la sua responsabilità) va sempre ben distinto e spiegato con chiarezza, pena, appunto, la nullità delle sentenze di merito.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Risarcimento per la telecamera in tilt

VIDEOSORVEGLIANZA

Lo stabile si era assunto l'onere di mantenere il sistema di allarme

Paolo Accoti

Il condominio risponde delle carenze del sistema di sorveglianza se hanno facilitato il furto nel locale commerciale. Lo ha deciso il Tribunale di Latina. Il sezio civile, nella sentenza del 20 settembre 2018.

Qualora il sistema di vigilanza risulti inadeguato o mal funzionante, il condominio risponde dei danni conseguenti al furto subito da un condòmino, qualora lo stesso sia anche custode dell'impianto, tenuto alla sua conservazione, tanto da sopportarne

le spese di manutenzione.

Ciò a prescindere dal fatto che l'impianto sia stato concesso in comodato al condòmino da una società incaricata del controllo del sistema di allarme, specie quando le carenze strutturali e il malfunzionamento del predetto impianto siano state dalla stessa già segnalate al condominio, soggetto obbligato in virtù del regolamento condominiale a regolare il servizio di sicurezza e sorveglianza del centro.

Ad avviare il contenzioso contro proprietaria, condominio e società incaricata è stata l'affittuaria di un negozio all'interno di un centro commerciale in uno stabile in condominio, per ottenere il risarcimento dei danni conseguenti ad un furto nottetempo subito nel negozio. La società di vigilanza contestava la domanda, in considerazione del fatto che sia la proprietaria del locale che il condòmi-

nio erano al corrente dell'inadeguatezza dell'impianto di allarme.

Il Tribunale di Latina accoglieva la domanda, condannando il solo condòmino al risarcimento del danno.

Infatti, nel corso del giudizio sarebbe emerso che, in virtù del regolamento condominiale, il condominio avrebbe dovuto regolare «il servizio di sicurezza e sorveglianza del centro avvalendosi anche di ditte esterne specializzate», con relativi oneri a carico dei condòmini. Ciò posto, riferisce il Tribunale, appare innegabile che la clausola regolamentare, pur nella sua genericità, affida al condòmino il servizio di sicurezza e sorveglianza del centro, addossando ai condòmini anche le spese per la manutenzione.

Infatti, il condòmino aveva stipulato un «contratto di abbonamento per collegamento, controllo e pronto intervento operativo».

Dall'istruttoria era altresì emerso che, anche in passato, vi erano stati dei tentativi di furto e tali circostanze erano state portate a conoscenza - a cura della proprietaria - del condòmino e della società di vigilanza, la quale si dichiarava disposta ad implementare i sistemi di allarme, ma non prima del saldo delle morosità.

Mailcondominio non si è mai adoperato né per «rivedere le condizioni contrattuali» con la società di vigilanza, ma neppure a conformare l'impianto in relazione alle dimensioni del centro commerciale e, in particolare, a dotare di infrarossi la cupola dello stesso, dalla quale peraltro sembra si siano introdotti i malviventi.

Pertanto, esclusa qualsivoglia responsabilità della proprietaria del locale, risulta come unico responsabile proprio il condòmino.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN BREVE



ECODOMINIO-SOLE 24 ORE
Convegno a Milano sulla riqualificazione

Si svolgerà presso la sede del Sole 24 Ore a Milano (via Monte Rosa 91), venerdì 23 novembre (ore 8.30-13) il convegno "Riqualificazione globale dei condòmini esistenti", organizzato da ECONDominio con Unai e con il Quotidiano del Sole 24 Ore - Condominio e con il patrocinio di Regione Lombardia, Comune e Città Metropolitana di Milano. Con focus su norme, tecnologie e bonus fiscali. Info: 3405454382

LAIC

Assemblea nazionale venerdì a Bologna

Si terrà a Bologna (Zanhotel in via Boldrini 11, dalle 14.30) il 16 novembre l'assemblea nazionale di Laic dopo i primi 5 anni di vita dell'associazione. «Sarà una festa» promette il presidente Lorenzo Cottignoli. Info: numero verde 800134955.

CONDOMINIO 7 STELLE

Premio Condominio del futuro

Sabato 17 novembre, in via Gramsci 98 a Magenta (MI), sarà premiato il condòmino "Residenza del Futuro", un'iniziativa realizzata da Gruppo Casa Srl che va oltre la classe A+, con materiali e servizi come baby sitting e servizi infermieristici.

Nella mediazione a trattare è l'amministratore

SOLUZIONI ALTERNATIVE

L'assemblea deve sempre dare il consenso a ogni passaggio

Paola Pontanari

La mediazione in condominio è ormai consolidata: la regola il DL 50/2017 per cui le parti di una controversia sono obbligate, prima di rivolgersi al giudice, a «esperire» (a pena di improcedibilità della domanda) il procedimento di mediazione. Lo scopo è quello di risolvere i conflitti al di fuori delle aule di Tribunale. Tutto ciò è assolutamente possibile e le percentuali di successo sono molto alte.

Nel procedimento è prevista l'assistenza obbligatoria dell'avvocato e l'eventuale accordo conciliativo, sottoscritto quindi, oltre che dalle parti, anche dagli avvocati, costituisce titolo esecutivo. In tema di mancata partecipazione della parte al procedimento di mediazione, il giudice può desumere argomenti di prova nel successivo giudizio in base all'articolo 116, comma 2 del Codice di procedura civile e condannare la parte che non ha partecipato al versamento di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio.

I giudici hanno deciso che la mediazione richiede necessariamente la presenza delle parti coinvolte nel giudizio di persona, e non di delegati (siano essi difensori o altri soggetti). Conseguenza di ciò è che l'assenza personale di una delle parti (per il condòmino, quindi, in generale è l'amministratore) comporta l'inesistenza della procedura di mediazione e, quindi, l'improcedibilità della domanda. Nella mediazione delegata dal giudice al primo incontro le parti de-

vo avviare concretamente la mediazione, pena la improcedibilità del giudizio. Per il condòmino tutto è reso più complicato dal fatto che ogni proposta deve essere validata dall'assemblea.

Ma altre strade sembrano ora percorribili, tentando di eliminare preventivamente il terreno di coltura dei conflitti. Sui social network iniziano ad affacciarsi le prime app che si occupano di rapporti sociali tra vicini di casa. I siti permettono ai vicini di fare domande, sia per conoscersi che per chiedere consigli. L'obiettivo è quello di potenziare i rapporti, costruendo una rete locale che può diventare utile in caso di bisogno. Un buon suggerimento per eliminare o mitigare il contenzioso tra condòmini.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

QUOTIDIANO

DEL CONDOMINIO

QdC

NOMINA GIUDIZIARIA

Chi paga per il nuovo professionista

Le spese del procedimento per la nomina giudiziaria dell'amministratore, afferma la Cassazione, devono rimanere a carico del soggetto che le ha anticipate proponendo il ricorso in Tribunale.

— Luana Tagliolini

Il testo integrale dell'articolo su: quotidiancondominio.ilssole24ore.com

CUNEO - Valori, innovazione e persone delle imprese del territorio

PANEALBA, alti prodotti da forno con filiera autonoma di materie prime



Panealba. Lo stabilimento

Esempio virtuoso di imprenditoria locale, presente in oltre 60 paesi con un fatturato che ha superato i 56 milioni nel 2017, Panealba è il frutto di grandi capacità imprenditoriali, spirito di sacrificio e tanta ambizione. Oggi, dopo i brillanti risultati ottenuti nel corso della sua storia è ancora una Società in grado di perseguire ottimi margini di crescita. Il più importante investimento effettuato da Panealba è stato l'acquisto di una vasta area industriale a Cherasco, presso l'autostrada TO-SV, che porterà in un unico sito la produzione di grissini, crostini e snack e le linee di produzione di biscotti a marchio Campiello, rispet-

tando i requisiti di Industria 4.0. Se i volumi produttivi sono cresciuti nel tempo, il rispetto delle tradizioni artigianali locali è rimasto inalterato, così come la ricerca continua delle migliori materie prime del territorio. Negli ultimi anni l'azienda ha messo in atto un altro importante progetto: investire in terreni agricoli locali destinati alla propria produzione. E se fino a oggi ha ricercato la migliore materia prima a km zero, ora Panealba aspira a produrre autonomamente una parte della materia prima d'eccellenza, realizzando una vera e propria filiera agroalimentare di proprietà. www.panealba.it

ISCAT con il progetto SEMM incentiva la mobilità elettrica per e-bike e auto

ISCAT, società del Gruppo eVISO, con il Progetto SEMM, investe nella mobilità elettrica e sostenibile per migliorare la qualità di vita nelle città e ridurre le emissioni. "Il progetto delle stazioni di ricarica nasce per facilitare la mobilità elettrica e permette alle strutture ricettive di fornire un servizio sempre più richiesto - spiega Mauro Bellino Rocci, CDA eVISO e responsabile del progetto, - una modalità di spostamento, soprattutto su due ruote, che sta diventando sempre più diffusa, volano per il turismo sostenibile, in particolare nelle zone collinari e montane del contesto piemontese". Un progetto che si estende anche alle Amministrazioni Pubbliche per la ricarica delle auto, con l'obiettivo di migliorare le infrastrutture e snellire il servizio con l'utilizzo di



SEMM. Stazione di ricarica BROSSASCO1 realizzata in provincia di Cuneo

semplici APP. Entro 24 mesi verranno installati oltre 100 punti di ricarica in Piemonte, Lombardia e Liguria, con partnership trasversali al mondo della mobilità, dell'energia e dell'informatica, mentre è già partito il progetto UnPodieBike che coinvolge le aree protette del Po torinese e della Riserva della Biosfera UNESCO CollinaPo. www.eviso.it

Più valore alle imprese di Cuneo con la Digital Innovation

Dalla produzione di massa alla personalizzazione di massa: è una delle sfide dell' "Industria 4.0", che intende fare economie di scala e soddisfare le singole richieste dei clienti, trasformando le aziende da organizzazioni rigide in realtà flessibili. Miglioramenti non soltanto di prodotti, ma di processi basati su nuove idee e concetti, quelli che Confindustria Cuneo intende fornire ai propri associati come strumenti per "innovare, formare, competere". Attraverso il nuovo modello della Digital Innovation, Confindustria vuole accompagnare le imprese nella trasformazione digitale e definire con chiarezza i vantaggi di questo nuovo approccio. La nostra associazione - commenta Giuliana Cirio, Direttore Generale di Confindustria Cuneo - sostiene le aziende della Grande nell'introduzione delle nuove tecnologie, applicandole non soltanto alla manifattura, ma anche ai servizi, alla logistica, alla mobilità, così da valorizzare le grandi capacità che il nostro sistema industriale già possiede". La direzione tecnica degli incontri è affidata a Franco Deregibus, responsabile del Digital Innovation Hub del Piemonte. - Per informazioni: www.ucuneo.it



Confindustria Cuneo. Giuliana Cirio, direttore generale

TARTUFLANGHE Dal Tartufo verso nuove frontiere

Caratteristica di Tartuflanghe è la capacità di reinterpretare le specialità tradizionali e realizzare prodotti d'avanguardia, in una cronistoria ricca di successi.

Nel 1990 la Tartufissima, prima pasta con tartufo al mondo, si rivela la grande intuizione che fa apprezzare l'azienda nei migliori negozi di tutto il mondo. Dal 2005, con la creazione del laboratorio dolciario, nascono i tartufi dolci Trifulot, mentre nel 2010 ecco due prodotti rivoluzionari e pluripremiati: il Perlage®, succo di tartufo nero sferificato (o caviale di tartufo) ed il Tartufo NoH2O®,



Tartuflanghe. Trifulot, mini tartufi dolci

100% tartufo fresco liofilizzato, che rispetta tutte le caratteristiche organolettiche e di gusto del prodotto fresco. L'evoluzione della cucina tradizionale e nuove forme di sperimentazione viaggiano così in simbiosi verso le tavole di tutti gli amanti del cibo più raffinato. www.tartuflanghe.com

ALPI SERVICE, 35 anni di esperienza nei trasporti Inland, Intermodale e Overseas

Partner che sa distinguersi per professionalità, rapidità e competenza in tutti i settori del trasporto e logistica nazionale e internazionale, Alpi Service crea valore aggiunto per il cliente offrendo le più affidabili e innovative tecnologie sul mercato. Il core business si focalizza sui servizi door to door, express, intermodale e spedizioniere nell'ambito overseas per tutti i comparti industriali. Particolare attenzione



Alpi Service. Trasporti Intermodali

è posta sul trasporto aereo e marittimo, le aperture degli uffici di Shanghai e Milano, attestano il crescente interesse e successo di Alpi Service. - www.alpi-service.com

ALPI SERVICE
www.alpi-service.com YOUR WAY

BOMAN, macchinari ad alta tecnologia per la movimentazione di grandi carichi

Leader nel settore della carpenteria metallica, BOMAN si distingue per elevata qualità, flessibilità produttiva e competenza tecnica. Come racconta l'AU Silvio Bonaudi: "Stiamo sviluppando macchine e attrezzature per la movimentazione e posizionamento di oggetti complessi e di grandi carichi in genere, che contiamo di mettere sul mercato con un nostro marchio. Proprio in quest'ottica, vogliamo migliorare sempre di più la nostra immagine. Quest'anno per esempio il logo BOMAN comparirà sulle maglie della squadra di pallavolo femminile Cuneo Granda Volley, neopromos-



Boman. Lo stabilimento

sa nella serie A1 del campionato italiano". Cosa riserverà il genio di Silvio Bonaudi al futuro della sua azienda è una storia ancora tutta da scrivere. www.boman.it

STUDIO DENTISTICO MARCO GALLO. La cura odontoiatrica con la sedazione cosciente

Con 20 anni di esperienza nella cura e prevenzione odontoiatrica lo Studio Dentistico Marco Gallo è un punto di riferimento per la salute dei denti. Si avvale di tecniche all'avanguardia come la sedazione cosciente: tecnica analgesica sicura e adatta anche ai bambini, permette di affrontare le sedute con meno stress e può essere impiegata anche negli interventi chirurgici più complessi. Vanta inoltre una lunga esperienza nell'implantologia dentale offrendo la tecnologia chirurgica più avanzata che permette di realizzare protesi fisse che possono uguagliare per funzionalità,



Studio Dentistico Marco Gallo. Dr. Marco Gallo

estetica e durata i denti naturali, senza più ricorrere a fastidiose protesi rimovibili. www.studiogallomarco.it

RELAIS SAN MAURIZIO, accoglienza a 5 stelle nel cuore delle Langhe

Grazie alla passione di Pierdomenico Gallo nasce il Relais San Maurizio ricavato da un monastero del XVII secolo, frutto di un rigoroso restauro che ne ha preservato intatto il fascino. L'investment banker ha contribuito a far riscoprire l'unicità del territorio, portando nelle Langhe 20.000 top client. Primo Relais&Châteaux del Piemonte, racchiude l'arte dell'accoglienza, l'eccellenza nella sperimentazione culinaria e la ricerca del benessere. San Maurizio è oggi punto di riferimento per l'ospitalità più raffinata a 5 stelle e punta ad ampliare la sua offerta con l'organizzazione di eventi di carattere artistico e scientifico. - www.relaisanmaurizio.it



Relais San Maurizio. Veduta aerea

STUDIO ECOPROGETTI crea impianti termici ad alto risparmio energetico

Specializzato nella progettazione di impianti di climatizzazione, elettrici, isolamento strutture e prevenzione incendi, Studio Ecoprogetti segue negli anni vari progetti per privati e imprese. Nel 2007 sviluppa un progetto per il recupero di calore dalle centrali frigo di attività commerciali che assicura l'autosufficienza nella produzione di acqua calda sanitaria, recuperando parte del calore per l'integrazione di riscaldamento, riducendo i consumi.

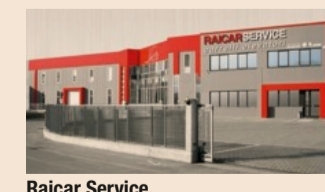
Nel 2017/2018 segue il progetto termico di un'attività commerciale riscaldata da pompa di calore a CO₂ in accordo con le nuove normative anti inquinamento sui gas fluorurati. www.ecoprogettistudiotecnico.it



Ecoprogetti Studio Tecnico

RAICAR SERVICE, il partner ideale dai carrelli elevatori alla logistica integrata

Da oltre 35 anni Raicar Service, dealer Toyota Material Handling per le provincie di Cuneo e Asti, si occupa di vendita, noleggio e assistenza tecnica di carrelli elevatori e macchine per la movimentazione merci. Da 10 anni offre inoltre soluzioni personalizzate e all'avanguardia nella progettazione e realizzazione di magazzini "chiavi in mano". La sede operativa, recentemente ampliata, accoglie una vasta gamma di mezzi nuovi o usati per qualsiasi esigenza. L'assistenza tecnica, vanto dell'azienda, si compone di uno staff di oltre 15 persone dotate di



Raicar Service. La sede in Santa Vittoria d'Alba

software verticalizzati di ultima generazione e un'ampia gamma di servizi che vanno dalla riparazione su chiamata alle manutenzioni programmate. www.raicarservice.com