Risarcimento danni per lavori in condominio



Risarcimento danni per lavori in condominio

Cosa succede quando si affidano i lavori di manutenzione del proprio condominio a una ditta appaltatrice?

Come comportarsi se si dovessero verificare degli incidenti ai condomini a causa della presenza dei lavori di manutenzione?

Oppure se l'operato della ditta causasse danni ad un appartamento specifico?

Risarcimento danni per lavori in condominio: la legge



La giurisprudenza si è più volte espressa riguardo a questa tipologia di incidenti e danni.

In linea generale la legge sostiene che la ditta appaltatrice

diventa custode delle parti comuni.

Questo si verifica perché viene applicato l'articolo 2051 del Codice civile.

Tale articolo sostiene che:

Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito



Risarcimento danni per lavori in condominio: il caso

Numerosi sono i casi che vedono protagonisti condomini danneggiati a causa di imperizia da parte della ditta che si occupa dei lavori di sistemazione del condominio.

Esemplare il caso che riportiamo: il caso specifico vede coinvolta una ditta appaltatrice che si occupa dei lavori di rifacimento del tetto condominiale. Un condomino ha subito dei danni al proprio appartamento in seguito a delle infiltrazioni d'acqua causate dalla mancata predisposizione di coperture adeguate nel tetto in cui si stava lavorando.

La ditta che stava operando alla manutenzione del tetto condominiale non aveva preso gli accorgimenti necessari onde evitare il presentarsi di un danno così ingente in seguito alle piogge che hanno causato le suddette infiltrazioni dal tetto.

Il Tribunale di Piacenza, nel 1997, ha stabilito che la responsabilità dei danni ricade sull'appaltatore.

Questo perché, dal momento che la ditta accetta l'appalto la

disponibilità dell'immobile passa all'appaltatore che ne diventa responsabile.

Risarcimento danni per lavori in condominio: la Cassazione



Con la sentenza numero 11478 del 21 giugno 2004 la Cassazione ha affermato e ribadito che l'appaltatore viene ritenuto unico responsabile dei danni cagionati a terzi a causa dell'opera.

Questo disposizione rimane tuttavia valida esclusivamente in linea generale.

Quando un condominio, attraverso la sua amministrazione, conferisce un incarico a una ditta per lavori di manutenzione, il condominio rimane nella custodia del bene, pertanto rimane anche responsabile dei danni cagionati a terzi (compresi i condomini stessi).

Prima di procedere alla richiesta di risarcimento per danni causati dalla ditta appaltatrice che sta lavorando su un condominio è bene che la vittima venga informata sull'ente che ha l'effettiva responsabilità dello stabile al momento dell'esecuzione dei lavori di manutenzione.

Questo per conoscere fin da subito l'ente al quale chiedere l'indennizzo per i danni patiti.

Quando si ha diritto a un risarcimento danni?

Per poter chiedere risarcimento danni devono sussistere questi punti imprescindibili:

- Si deve aver subito un danno.

- Vi deve essere un comportamento scorretto o illegittimo di qualcuno.
- Deve esistere un nesso causale tra il comportamento scorretto e il danno subito.
- Si deve poter provare che il nesso causale tra comportamento e danno sia effettivo.

Il consiglio, per chi abbia subito danni a causa di lavori in condominio, è quello di rivolgersi a un avvocato per poter far valere al meglio i propri diritti.

Dott. Claudio Bonato www.alassistenzalegale.it

Risarcimento danni per lavori in condominio