

# Posizionamento errato dei ponteggi addebitabile alla ditta installatrice

## Tribunale Roma

Il condominio non risponde dei danni se non ha condizionato i lavori

Va provato il nesso tra le opere e le conseguenze per chi affitta i locali

### Fabrizio Plagenza

In un momento in cui i lavori straordinari e le relative delibere e contratti d'appalto dominano la scena condominiale, il Tribunale di Roma, con la sentenza 17960/2022 del 9 dicembre, si sofferma sui problemi di chi la-

menta dei danni a causa delle impalcature per realizzare le opere.

È il caso di un condominio che aveva deliberato di rifare la facciata dello stabile. Dalle modalità e dal posizionamento dei ponteggi, nasceva però un contenzioso: il locatore dell'immobile sito a piano terra lo aveva concesso in affitto a un supermercato.

A causa del mancato pagamento dei canoni di locazione, richiedeva e otteneva un decreto ingiuntivo che veniva notificato al conduttore il quale, a sua volta, proponeva opposizione. Adduceva che il mancato pagamento dei canoni era stato causato, in realtà, dal danno derivante dai ponteggi installati che «impedivano il normale accesso della clientela e l'utilizzo dei carrelli e che tale situazione aveva causato una rilevante contrazione degli in-

cassi, lo sviamento della clientela e il deperimento della merce rimasta invenduta in considerazione del calo di clientela». Assumeva di aver avvisato la condomina locatrice che avrebbe sospeso per questo motivo la corresponsione dei canoni e che la situazione risultava aggravata dal fatto che i ponteggi, così come installati, impedivano alla potenziale clientela anche la visibilità stessa del supermercato ostacolando sia l'entrata che l'uscita.

Si costituiva il condomino/locatore, che negava qualsivoglia responsabilità atteso che i lavori alla facciata dello stabile erano stati regolarmente deliberati dall'assemblea del condominio e che, peraltro, la stessa proprietà aveva comunque sollecitato l'amministratore affinché provvedesse a verificare che i lavori non arrecassero disagi alla conduttrice.

Quando si configura una responsabilità derivante dalla cattiva e/o errata apposizione dei ponteggi, precisa il Tribunale di Roma, l'eventuale addebito non può ricadere in capo al locatore (mero condomino) ma spetta alla ditta che li aveva installati, non risultando un'ingerenza del condominio committente nella gestione di tali lavori.

In ogni caso, risultava che il supermercato era ben noto alla clientela ed era rimasto ben visibile. Di riflesso non appariva che alcun danno potesse essergli derivato.

La conduttrice non era riuscita a provare in modo puntuale e preciso l'effettiva contrazione degli incassi. Contrazione che, a ogni modo, doveva essere provata che fosse stata riconducibile all'apposizione delle impalcature.