



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Furto appartamento condominiale: ultime sentenze

Autore: Redazione | 13/09/2021



*Ristrutturazione dell'edificio; lavori di manutenzione straordinaria della facciata dello stabile condominiale; usi anomali dei ponteggi; responsabilità del condominio e dell'appaltatore.*

Il **condominio** è responsabile del **furto in appartamento** commesso grazie

all'accesso dalle impalcature? Per saperne di più, leggi le **ultime sentenze**.

## **Furto in abitazione: pertinenza dell'immobile**

Il furto commesso introducendosi in un **androne di un condominio** in cui vi siano per lo più uffici privati, la presenza anche di un solo immobile ad uso abitazione private fa sì che il predetto androne acquisisca la caratteristica di pertinenza con conseguente integrazione dell'aggravante di cui all'art. 624 bis. Orbene, la presenza di uffici, e luoghi di lavoro, non aperti al pubblico li rende equiparabili alla privata dimora.

**Tribunale Udine, 26/04/2021, n.714**

## **Identità di impronta digitale**

In tema di prova indiziaria, ai sensi dell'art. 192, comma 2 cod. proc. pen., gli indizi devono essere gravi, ossia consistenti, resistenti alle obiezioni e capacità dimostrativa in relazione al "thema probandum", precisi, ossia specifici, univoci e non suscettibili di diversa interpretazione altrettanto o più verosimile, nonché concordanti, ossia convergenti e non contrastanti tra loro e con gli altri dati e elementi certi.

(Fattispecie in tema di **furto in appartamento**, in cui la Corte ha ritenuto viziato il percorso argomentativo del giudice di merito che, senza dar conto dell'apprezzamento svolto, aveva riconosciuto l'identità, per forma, orientamento e posizione, di una impronta digitale non qualitativamente corrispondente a quella dell'imputato).

**Cassazione penale sez. V, 11/12/2020, n.1987**

## **Furto per omessa adozione di misure di sicurezza sull'impalcatura dello stabile**

# condominiale

In tema di **furto consumato da persona introdottasi in un appartamento** avvalendosi dei ponteggi installati per i lavori di manutenzione dello stabile, deve essere affermata la responsabilità, ai sensi dell'art. 2043 cod.civ., dell'imprenditore che per tali lavori si avvale dei ponteggi ove, violando il principio del "neminem laedere", egli abbia collocato tali impalcature omettendo di dotarle di cautele atte ad impedirne l'uso anomalo. Anche il condominio può essere chiamato a rispondere del danno patito dal condomino sia per culpa in vigilando o in eligendo - allorché risulti che abbia omissso di sorvegliare l'operato dell'impresa appaltatrice o ne abbia scelta una manifestamente inadeguata per l'esecuzione dell'opera - oppure quando risulti che l'impresa sia stata una semplice esecutrice degli ordini del committente ed abbia agito quale "nudus minister" attuandone specifiche direttive.

Il regime probatorio dell'art. 2043 c.c. non esonera, in ogni caso, la titolare della pretesa risarcitoria dal fornire la prova del fatto storico e del nesso eziologico. In particolare, il danneggiato deve fornire elementi idonei a provare che il furto sia avvenuto a mezzo dell'impalcatura.

**Corte appello Bari sez. III, 06/02/2020, n.278**

## Prova di colpevolezza

In tema di prova penale, il rilievo, in un appartamento ove sia stato commesso un furto, di impronte papillari, costituisce sufficiente prova di colpevolezza nei riguardi di colui cui le impronte si riferiscono, in quanto solo da costui, pertanto, può provenire una eventuale contraria dimostrazione.

**Cassazione penale sez. fer., 01/08/2019, n.35551**

## Furto in appartamento con arnesi atti allo scasso

In tema di furto in appartamento con l'utilizzo di arnesi atti allo scasso, la contravvenzione di cui all'art. 707 cod. pen. È assorbita dalla condotta con un missiva del reato di furto costituendone una modalità esecutiva dello stesso.

**Tribunale Torino sez. VI, 02/04/2019, n.605**

## **Tentato furto in appartamento**

In tema di perdono giudiziale la **minore età** dell'imputato non legittima di per sé il presupposto per la concessione se non si prova che vi sia anche una evoluzione positiva della **personalità** idonea per l'applicazione dell'istituto che ha una precipua valenza morale.

(Nel caso di specie, si trattava di un **tentato furto** in appartamento con violenza sulle cose e con modalità che evidenziavano la gravità del reato, quali la **forzatura della serranda** con piegamento delle lamiere con vistosi incavi sugli infissi e con l'utilizzo di cacciaviti tre di introduzione nel cortile scavalcando la ringhiera).

**Corte appello Torino, 22/01/2019, n.6**

## **Chiavi dell'immobile concesso in uso**

La **concessione in uso di un appartamento**, anche se per un periodo limitato di tempo, non esime il proprietario, il possessore o il detentore dall'obbligo di astenersi da ogni attività che costituisca ingerenza nella sfera di **godimento dell'utente**, resa esclusiva per quest'ultimo - dall'accordo intercorso.

Tanto, anche laddove il concedente abbia conservato, come d'uso, una copia delle chiavi dell'immobile, posto che la **possibilità materiale** (di ingerenza) non equivale alla sua liceità giuridica (confermata, nella specie, la condanna per il reato di furto in abitazione ex art. 624-bis c.p. poiché, l'imputato, avendo la disponibilità dell'immobile che aveva concesso in uso per tre giorni a una signora, si era introdotto nell'**alloggio** per impossessarsi della **valigia** della donna).

**Cassazione penale sez. V, 09/11/2018, n.8540**

## **Furto in appartamento grazie all'accesso dalle impalcature**

In caso di furto in **appartamento condominiale** commesso con accesso dalle

impalcature installate in occasione della **ristrutturazione dell'edificio** va escluso che possa ravvisarsi a carico del **condominio** committente, ai sensi dell'art. 2051 c.c., una responsabilità oggettiva o presunta "da custodia".

**Tribunale Bari, 05/07/2018, n.2857**

## **Furto in condominio e ristrutturazione dell'edificio**

Nell'ipotesi di furto in **appartamento condominiale**, commesso con accesso dalle impalcature installate in occasione della ristrutturazione dell'edificio, è configurabile tanto la responsabilità dell'appaltatore ex art. 2043 c.c., per omessa **ordinaria diligenza** nell'adozione delle cautele atte ad impedire l'uso anomalo dei ponteggi, quanto quella del condominio, sia ex art. 2043 c.c., per culpa in vigilando o in eligendo, allorché risulti che questo abbia omesso di sorvegliare sull'operato dell'**impresa appaltatrice**, o ne abbia scelta una manifestamente inadeguata per l'esecuzione dell'opera, sia ai sensi dell'art. 2051 c.c., per **omessa custodia**, cui è obbligato quale soggetto che ha disposto la **manutenzione della struttura**.

**Tribunale Torre Annunziata sez. I, 11/06/2018, n.1392**

## **Comparazione delle impronte**

Per la **comparazione delle impronte** prelevate in possesso della **polizia giudiziaria** non è necessario che l'accertamento rispetti le formalità previste per gli accertamenti tecnici non ripetibili (art. 360 c.p.p), trattandosi di **accertamenti urgenti sui luoghi**, sulle **cose** e sulle **persone** (art. 354) c.p.p. (Nel caso di specie, si trattava di un **furto** in appartamento di diversi **gioielli** e **denaro**).

**Tribunale Napoli sez. I, 07/09/2018, n.8126**

## **Responsabilità del condominio**

È da escludere, in linea di principio, che - in caso di furto reso possibile dall'omessa adozione delle necessarie misure di sicurezza in relazione all'**impalcatura** di proprietà e/o installata, come nella specie, dall'appaltatore per

effettuare lavori nello **stabile condominiale** – possa automaticamente affermarsi sussistere a carico del condominio committente, ai sensi dell'art. 2051 c.c., una responsabilità oggettiva o presunta, da custodia della struttura, della quale quest'ultimo ha semplicemente consentito l'**installazione**, laddove si riconosca a carico dello stesso **appaltatore** (proprietario e/o quanto meno diretto installatore e utilizzatore della predetta struttura) esclusivamente una **responsabilità ordinaria per colpa**, ai sensi dell'art. 2043 c.c..

In una siffatta ipotesi, la responsabilità del **condominio committente** può essere affermata esclusivamente ai sensi dell'art. 2043 c.c., in concorso con quella dell'appaltatore, per omissione degli obblighi di vigilanza sull'attività di quest'ultimo.

**Cassazione civile sez. III, 20/06/2017, n.15176**

## **Furto in abitazione: chi è responsabile?**

In presenza di un contratto di vigilanza di una **casa di abitazione**, ove non siano state adottate le misure convenute o comunque necessarie a sventare tempestivamente il furto, non è del tutto imputabile a colpa del danneggiato il fatto che non sia stata fornita la prova specifica della natura degli oggetti sottratti e del loro valore, prova che avrebbe richiesto la predisposizione dell'inventario preciso di tutti i beni e i preziosi esistenti nell'appartamento alla data del furto e una stima del loro valore a opera di persona estranea e affidabile, cautele cui normalmente non si precede.

(In applicazione del riferito principio la Suprema corte ha ritenuto che correttamente il giudice a quo aveva ritenuto di attribuire una somma in risarcimento dei danni, in considerazione della evidenza e certezza dei danni medesimi, e di provvedere alla valutazione equitativa, sulla base di un parametro di valutazione diverso da quello consistente nel riferimento alla natura e al valore (entrambi ignoti) degli oggetti sottratti. Parametro ravvisato nelle somme pagate dal danneggiato nel corso degli anni per un servizio che non gli è stato reso, nell'unica occasione in cui se ne è presentata la necessità.

Alla Corte di cassazione – ha evidenziato la Suprema corte – compete solo una valutazione in termini di razionalità del criterio equitativo adottato e una tale valutazione non può che essere positiva, pur se la somma liquidata è largamente

inferiore a quella richiesta. Una tale conclusione inoltre appare equa nei confronti del danneggiato perché sarebbe stato suo onere, se non dimostrare la precisa entità di danni subiti, quanto meno offrire qualche prova testimoniale, o anche meramente presuntiva, circa la natura e il valore degli oggetti sottratti, sì da giustificare la condanna del responsabile al pagamento di una somma maggiore).

**Cassazione civile sez. III, 30/07/2015, n.16195**

## Liquidazione equitativa del danno

Non si può invocare la prova per presunzioni e la liquidazione equitativa del danno in assenza di prova del fatto costitutivo della pretesa. La **mancanza della prova certa del danno** è valutazione che non può essere messa in discussione nel giudizio di legittimità (respinta la richiesta dei ricorrenti per il risarcimento dei danni subiti a seguito del furto avvenuto nel loro appartamento; a loro dire i ladri si erano introdotti in casa sfruttando i ponteggi esterni collocati dall'impresa convenuta. A detta della Corte, sebbene la parte convenuta non avesse fornito prove adeguate circa l'adozione delle cautele obbligatorie, tuttavia mancava la prova certa dei danni subiti).

**Cassazione civile sez. VI, 06/02/2015, n.2251**

## Responsabilità dell'appaltatore

In caso di **furto** consumato da persona introdottasi in un appartamento avvalendosi dei ponteggi installati per i lavori di ristrutturazione dell'edificio condominiale, va affermata la responsabilità civile dell'appaltatore che per tali lavori si avvale dei **ponteggi** laddove, trascurando le più elementari norme di diligenza e perizia nonché la doverosa adozione di cautele idonee ad impedire l'uso anomalo delle dette **impalcature**, abbia colposamente creato un agevole **accesso ai ladri**, ponendo così in essere le condizioni del verificarsi del danno.

In tale ipotesi, infatti, sull'appaltatore ricade un obbligo giuridico ben preciso, quello di impedire l'evento, la cui violazione deve ritenersi causa dell'evento stesso. Per altro non è necessario che tale obbligo derivi direttamente dalla legge e da specifici rapporti, potendo esso derivare da principi desumibili dall'ordinamento positivo, non espresso, quindi, in norme specifiche, ma da cui discendono

ugualmente il **dovere di agire** e di tenere un comportamento attivo.

**Tribunale Napoli sez. XI, 09/05/2006, n.5153**

## **Lavori edilizi e omissione di cautele**

In caso di furto in un appartamento, ad opera di **ladri** che vi siano introdotti servendosi di alcune impalcature per lavori edilizi installate lungo la facciata di uno stabile condominiale, non è configurabile la responsabilità del condominio né per **cose in custodia** poiché queste ultime non danno luogo a responsabilità quando i danni sono stati cagionati dall'**attività illecita** di terze persone; né per omissione di cautele perché la responsabilità civile per omissione sorge solo se si sia contravvenuto ad uno specifico **obbligo di fare**.

**Tribunale Napoli sez. II, 02/05/2006**

## **Lavori di manutenzione straordinaria**

Qualora, durante l'esecuzione di **lavori di manutenzione straordinaria** della facciata di stabile condominiale, ignoti perpetrino un furto di oggetti di valore in appartamento ubicato a piano intermedio, agevolmente raggiungibile dalle **finestre** non bloccate dei vani scale, e proseguendo sui ponteggi montati in aderenza dell'edificio, si ha la prevalente **responsabilità dell'appaltatore** dei lavori, non esentato dal porre in sicurezza le impalcature con l'adozione di cautele idonee ad evitare furti, intrusioni ed usi anomali dei ponteggi ed, altresì, una più limitata responsabilità del condominio, che abbia omesso di **vigilare** sulla predisposizione delle **misure di sicurezza** da parte dell'appaltatore, accertandosi che dai vani scala non fosse possibile accedere alle impalcature.

**Tribunale Milano sez. X, 20/04/2006, n.4746**

## **Impalcature incustodite presso l'appartamento**

Nel caso in cui una persona subisca un **furto nel proprio appartamento** ad opera di ladri, che vi si siano introdotti attraverso impalcature per lavori edilizi, lasciate incustodite presso l'appartamento stesso, il proprietario dei ponteggi non



può essere ritenuto civilmente **corresponsabile del furto**.

Infatti, la sua responsabilità non può essere ritenuta sussistente per esercizio di **attività pericolose** (ai sensi dell'art. 2050 c.c.), poiché le attività pericolose danno luogo a responsabilità specifica solo se il danno si sia prodotto durante il loro espletamento, e non quando gli strumenti ad esse necessari non vengano adoperati per essere le attività sospese; nè per cose in custodia (in virtù dell'art. 2051 c.c.), poiché le cose in custodia non danno luogo a responsabilità quando i danni siano stati cagionati dall'attività illecita di terze persone; nè, infine, per omissione di cautele (rispetto alla norma generale prevista dall'art. 2043 c.c.), perché la **responsabilità civile per omissione** sorge solo se si sia contravvenuto ad uno specifico obbligo di fare, nella specie inesistente. Tale principio, applicabile al proprietario delle impalcature, deve ritenersi applicabile, a maggior ragione, nei riguardi del portiere di uno stabile condominiale.

**Cassazione civile sez. III, 18/10/2005, n.20133**

## **Furto in un appartamento: è responsabile il condominio?**

Nell'ipotesi di furto in un appartamento, ad opera di ladri che vi si siano introdotti servendosi di un'impalcatura per lavori edilizi installata lungo la **facciata** di un contiguo edificio condominiale, è configurabile, a carico di tale condominio, la responsabilità prevista dall'art. 2051 c.c., la quale, presunta "iuris tantum", sul presupposto di un potere di fatto sulla cosa e del correlativo **obbligo di vigilanza**, può peraltro essere esclusa mediante la prova, incombente al soggetto tenuto alla custodia, che l'**evento dannoso** è dipeso dal fortuito, inteso in senso lato e comprensivo, quindi, del fatto del terzo e della colpa esclusiva del **danneggiato**.

**Cassazione civile sez. III, 09/02/1980, n.913**