



L'autonomia dell'appaltatore il quale esplica la sua attività nell'esecuzione dell'opera assunta con propria organizzazione apprestandone i mezzi, nonché curandone le modalità ed obbligandosi verso il committente a prestargli il risultato della sua opera, comporta che, di regola, **il medesimo** debba ritenersi unico **responsabile dei danni** derivati a terzi dall'esecuzione dell'opera.

Con la sentenza **n.20557/15** la Corte di Cassazione si è occupata di una vicenda in un cui un condomino aveva convenuto in giudizio il proprio Condominio, l'amministratore del medesimo personalmente, nonché le due società appaltatrice-committente al fine di ottenere il **risarcimento** per tutti i **danni** patiti nell'unità immobiliare di sua proprietà a causa della cattiva esecuzione delle opere di bonifica e di impermeabilizzazione del tetto del Condominio.

I convenuti si sono costituiti in giudizio e la **società esecutrice** dei lavori ha chiamato in causa la propria assicurazione in manleva.

Il Tribunale di Roma ha accolto parzialmente la domanda **di risarcimento** danni condannando la sola **società esecutrice** delle opere al pagamento della somma di lire 504 milioni in favore di parte attrice e ha condannato altresì l'assicurazione **a manlevare** la medesima per lire 75 milioni.

In sede di gravame la Corte di Appello di Roma, in parziale riforma della sentenza di primo grado, ha condannato la **società esecutrice** dei lavori, il **Condominio** (con esclusione dell'appellante) e l'amministratore personalmente al pagamento della somma di euro 452.500 a titolo di **risarcimento danno** in favore di parte attrice nonché alla rifusione delle spese dei due gradi di giudizio.

Nello specifico, la Corte territoriale ha ritenuto di attribuire una responsabilità in capo al **Condominio**

in concorso con la **società appaltatrice**

relativamente alla scelta dell'impresa affidataria dei lavori

(**c.d.**

culpa in eligendo

),

nonché in capo

all'amministratore

, in qualità di direttore dei lavori, cui ha attribuito una responsabilità per aver omesso i necessari controlli

(**c.d.**

culpa in vigilando

).

Il Condominio e l'amministratore personalmente, pertanto, hanno proposto ricorso in Cassazione avverso tale sentenza eccependo tra l'altro che la domanda di **risarcimento danni** per la

mancata vigilanza

nell'esecuzione dei lavori effettuati era stata formulata da parte attrice in primo grado ai sensi

dell'art. 2043 c.c

. e, pertanto, la domanda di risarcimento fondata sulla

culpa in eligendo

sarebbe risultata nuova in quanto proposta esclusivamente nel secondo grado di giudizio.

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 20557/2014, nel ritenere accoglibile l'eccezione formulata da parte ricorrente ha ritenuto opportuno precisare e ribadire alcuni **principi** in ordine alla

responsabilità

del committente, dell'amministratore e del direttore dei lavori.

Nello specifico la Suprema Corte, riprendendo un principio giurisprudenziale ormai consolidato, ha rilevato che, in tema di appalto, la **responsabilità** dei danni provocati a terzi ed eventualmente anche dell'inosservanza della legge penale durante l'esecuzione del contratto è attribuita

all'appaltatore, in forza dell'autonomia con cui svolge la propria attività nell'esecuzione dell'opera. La responsabilità del **committente**

nei confronti dei terzi, secondo gli Ermellini,

"è configurabile solo allorquando si dimostri che il fatto lesivo sia stato commesso dall'appaltatore in"

esecuzione di un ordine

impartitogli dal

direttore dei lavori

o da altro rappresentante del committente stesso, tanto che l'appaltatore finisca per agire quale nudus minister privo dell'autonomia che normalmente gli compete".

(vedasi Cassazione sentenza n.7499/04 e n.7755/09), ovvero nel caso in cui sia configurabile in capo al committente una

culpa in eligendo

, per aver assegnato il lavoro ad un'impresa chiaramente incompetente e priva delle capacità tecniche necessarie (Cassazione sentenza n.15185/04).

La Suprema Corte ha precisata altresì che l'**amministratore** rappresenta il **Condominio**, poichè quest'ultimo è un ente di gestione

privo di personalità giuridica

. Ne consegue che il condomino che ritenga, come nel caso

de quo

, di aver subito un danno in conseguenza di un'omessa vigilanza da parte del Condominio nell'esecuzione di lavori sulle parti comuni, dovrà necessariamente agire nei confronti dell'ente.

Il

direttore dei lavori,

secondo la Suprema Corte, assume la specifica funzione di tutelare la posizione del committente nei confronti dell'appaltatore,

vigilando

che l'esecuzione dei lavori abbia luogo in conformità a quanto stabilito nel capitolato di appalto.

Alla luce di quanto detto nel caso in oggetto non è stato riconosciuto alcun tipo di **responsabilità**

à al direttore dei lavori, all'amministratore, ovvero al committente che non possono rispondere della cattiva

esecuzione dei lavori imputabile esclusivamente a libere iniziative

dell'appaltatore.

