

Incendio durante lavori in condominio: di chi è la responsabilità?

Il Tribunale di Brescia ha ritenuto responsabile l'impresa per l'uso negligente di fiamma libera nella posa della guaina impermeabilizzante: violato il piano di sicurezza e le clausole contrattuali, con risoluzione del contratto e spese a carico dell'appaltatore.

di [Giuseppe Bordoli](#) – 17.07.25

Quando un **incendio** si sviluppa **all'interno di un condominio durante l'esecuzione di lavori affidati a un'impresa appaltatrice**, si aprono **scenari complessi sul piano della responsabilità civile**. L'incendio **può coinvolgere sia parti comuni che proprietà esclusive**, con conseguenze rilevanti in termini di risarcimento danni, attivazione delle coperture assicurative e accertamento delle responsabilità contrattuali ed extracontrattuali. In ogni caso occorre **accertare la causa dell'incendio** occorso nell'esecuzione dell'appalto, al fine di stabilire, in particolare, se lo stesso sia imputabile, in tutto o in parte, alla società appaltatrice.

A tale proposito merita di essere esaminata una recente decisione del Tribunale di Brescia (*sentenza n. 2735 del 27/06/2025*) che si è occupato di una controversia sorta a seguito di un incendio verificatosi durante l'esecuzione di lavori di **rifacimento del tetto di un condominio**, affidati in appalto a un'impresa. La lite ruota attorno alla responsabilità per l'incendio e alla **validità delle reciproche pretese economiche**: da un lato l'impresa chiede il pagamento per i lavori eseguiti, dall'altro il condominio contesta l'inadempimento e chiede i danni.

La vicenda

La ditta appaltatrice, dopo aver **iniziato i lavori di rifacimento del tetto**, ha dovuto **sospenderli a causa di un incendio** che ha danneggiato l'immobile. L'impresa ha comunque eseguito **opere di messa in sicurezza** e ha **chiesto al condominio il pagamento per i lavori svolti fino a quel momento**. Il condominio ha negato il pagamento, sostenendo che **l'incendio era imputabile all'impresa stessa**, la quale aveva utilizzato **fiamma libera per la posa della guaina bituminosa**, in violazione sia delle norme di sicurezza che delle clausole contrattuali.

I condomini hanno **avviato un procedimento per accertare le cause dell'incendio e i danni subiti** (c.d. accertamento tecnico preventivo). Dopo il deposito della **consulenza tecnica d'ufficio** (CTU), non si è raggiunto alcun accordo. L'impresa ha quindi promosso un giudizio ordinario per ottenere il pagamento, mentre il condominio si è costituito in giudizio, chiedendo il rigetto della domanda e proponendo domanda riconvenzionale per la risoluzione del contratto e il risarcimento dei danni. In udienza, i condomini hanno dichiarato di aver ricevuto un **indennizzo assicurativo per l'incendio**.

La decisione

La causa è stata istruita mediante l'acquisizione del fascicolo relativo al procedimento di accertamento tecnico preventivo, promosso dal condominio nei confronti dell'impresa appaltatrice, finalizzato a chiarire le cause dell'incendio verificatosi durante i lavori e a quantificare i danni conseguenti. Dalle risultanze dell'istruttoria tecnica è emerso che l'impresa, nel corso delle operazioni di rifacimento del tetto, ha impiegato una **guaina impermeabilizzante difforme rispetto a quella prevista contrattualmente** e ha proceduto alla sua **posa mediante l'utilizzo di fiamma libera, omettendo l'adozione delle misure di sicurezza imposte dal Piano di Sicurezza e Coordinamento**. Il consulente tecnico ha escluso l'ipotesi di autocombustione, rilevando che le condizioni ambientali (temperatura di circa 15°) non erano idonee a generare un simile fenomeno e individuando come causa esclusiva dell'incendio l'impiego negligente della fiamma in presenza di materiale infiammabile, senza l'adozione di estintori o dispositivi di protezione adeguati.

Il giudice ha ritenuto pienamente condivisibili le conclusioni del consulente, evidenziando come la posa della guaina, oltre a risultare tecnicamente non conforme alle specifiche contrattuali, sia stata eseguita **in violazione delle cautele previste dal contratto e delle regole di ordinaria diligenza professionale**, ai sensi dell'**art. 1176, comma 2, c.c.** L'utilizzo di fiamma libera in un contesto ad alto rischio – caratterizzato dalla presenza di una struttura lignea, materiali infiammabili visibili e l'assenza di presidi antincendio – è stato

qualificato come **comportamento gravemente negligente**, tanto più in considerazione della natura specializzata dell'impresa esecutrice.

Non è emerso, inoltre, **alcun elemento idoneo ad attribuire una responsabilità concorrente al condominio committente**. Il Tribunale ha quindi ritenuto che la violazione delle prescrizioni contrattuali e delle regole di diligenza tecnica integrasse un **inadempimento grave e sostanziale**, tale da giustificare l'accoglimento della domanda riconvenzionale proposta dal condominio e la conseguente risoluzione del contratto d'appalto, ai sensi degli artt. 1453 e seguenti del codice civile. Quanto alla domanda risarcitoria avanzata dal condominio, il giudice ha rilevato che l'**indennizzo assicurativo** percepito dai condomini – pari a € 100.094,00 – ha **integralmente compensato il danno subito**, con conseguente rigetto della richiesta di risarcimento formulata dalla parte convenuta. In ogni caso le spese sostenute per il ripristino dell'area, derivanti esclusivamente dalla condotta negligente dell'impresa ricorrente, sono rimaste a carico di quest'ultima.

Riflessioni conclusive

Il Tribunale, nell'analizzare la responsabilità dell'impresa appaltatrice, ha fatto corretta applicazione del principio secondo cui l'**appaltatore**, in virtù della propria autonomia tecnico-organizzativa (Cass. civ., sez. III, 31/07/2024, n. 21603), **risponde integralmente dell'esecuzione dell'opera**, assumendone i relativi rischi.

In tale quadro, la semplice presenza di materiale infiammabile nel sottotetto – ben visibile e facilmente accessibile – non può in alcun modo costituire causa esimente o attenuante della condotta colposa dell'impresa. In quest'ottica, l'operato dell'appaltatrice appare doppiamente censurabile: da un lato per non aver segnalato la presenza del materiale combustibile, dall'altro per aver proseguito le lavorazioni in **violazione delle più basilari regole di cautela e delle prescrizioni contenute nel contratto e nel piano di sicurezza**.

Leggi anche

Danni da incendio e infiltrazioni all'appartamento dell'ultimo piano: non sempre è responsabile il condominio [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*