

Incidente in ascensore: chi ne risponde?

scritto da Carlos Arija Garcia | 01/06/2018



La responsabilità del condominio (e dei condòmini) se qualcuno muore o si fa male a causa dell'incuria di un impianto. Anche i vicini chiamati in causa.

Un recente e drammatico fatto di cronaca ci offre uno spunto interessante per approfondire le responsabilità dell'amministrazione del **condominio** e di chi ci abita. A Roma, un'anziana di 77 anni apre la porta dell'**ascensore** al sesto piano dell'edificio in cui abita. Purtroppo, però, la cabina non è al sesto ma al settimo piano e la poveretta fa un **volo nel vano ascensore** fino al piano terra. Una caduta fatale: la donna muore all'istante. L'impianto viene messo sotto sequestro per le indagini del caso ma, nel frattempo, ci si chiede: per un **incidente in ascensore chi ne risponde?** Chi paga per un **danno** così mostruoso? Bisogna imputare tutto ad una fatale distrazione oppure c'è qualcuno che doveva evitare che quella porta si aprisse in assenza della cabina al piano? Quale responsabilità può essere imputata al **condominio**? E, di conseguenza, quale responsabilità hanno gli stessi vicini di casa che, in quanto proprietari dei singoli appartamenti,

sono anche proprietari del condominio stesso con le relative quote?

Condominio: la sua personalità giuridica

Vi siete mai chiesti chi è il **condominio**? Avete letto bene: non «che cos'è» ma «chi è» il «signor condominio». Dentro l'edificio che tutti conoscono con questo nome, ci sono delle persone che posseggono, ciascuna di loro, uno o più appartamenti e che, quindi, costituiscono una vera e propria comunità. Termine appropriato perché, al di là di ciò che appartiene solo a loro, hanno e condividono degli spazi in comune. In comune hanno anche un **amministratore** che bada ai loro interessi e che, in primis, risponde di quello che succede all'interno dell'edificio, compreso **l'incidente in ascensore**, per quanto l'immobile non sia suo ma, in determinate quote, dei singoli e di tutti i **condòmini**.

Sono proprio queste quote a far determinare alla giurisprudenza un principio: il condominio, in quanto ente di gestione, non ha una **personalità giuridica** diversa da quella dei singoli condòmini che lo compongono, per cui – ha sostenuto più volte la Cassazione – rispondono allo stesso modo dell'amministratore anche se i vicini non sono intervenuti in giudizio **[1]**.

Che cosa significano questi pronunciamenti della Suprema Corte? Che, ad esempio, nel caso in cui si verifichi un **incidente in ascensore**, come nel recente fatto di cronaca, anche se in un eventuale processo si presenta in Tribunale soltanto l'amministratore del condominio **sono tutti i condòmini a rispondere in blocco** del danno avvenuto.

A cascata, ogni singolo condomino ha il diritto di partecipare al giudizio con l'avvocato già assunto dall'amministratore. Solo così è possibile resistere alla sentenza, in quanto i vicini non sono dei soggetti terzi in un procedimento che riguarda il loro condominio ma parte della lite **[2]**.

Ma, come vedremo di seguito, ogni singolo condomino ha anche il dovere di metterci del suo per **custodire un bene comune**, in questo caso **l'ascensore**, che per una quota è anche di sua proprietà.

Incidente in ascensore: la responsabilità dei condòmini

L'episodio dell'**anziana** romana **morta** dopo essere **caduta nel vano dell'ascensore** non è, purtroppo, il primo. In passato era successo lo stesso ad una bambina. I genitori avevano **denunciato** sia **il condominio** sia la **compagnia di assicurazioni** con cui era stata firmata la polizza sulla responsabilità civile di ciò che poteva accadere all'interno dell'edificio, chiedendo un **risarcimento del danno**. Al quale, ovviamente, si erano opposti alcuni **condòmini**.

La Cassazione, però, ha stabilito anche in quell'occasione di nuovo quanto già detto **[3]**, cioè: un condomino non può opporsi come terzo ad una sentenza che riguarda **l'amministratore del condominio**, perché anche i singoli ci vanno di mezzo. Come spiegato prima, il condominio non ha una personalità giuridica diversa da quella dei condòmini.

Secondo quanto sancito dalla Suprema Corte, quindi, a **pagare il danno** sarà il condominio inteso come l'insieme dei proprietari degli immobili che lo compongono, in quanto, nell'insieme, costituiscono il condominio stesso.

Questo perché deve essere il condominio (e quindi l'insieme dei proprietari degli appartamenti che ne fanno parte) a rispondere della **mancata custodia dell'ascensore**, cioè di un bene comune.

Incidente dentro l'ascensore: chi ne risponde?

Lo stesso discorso si pone nel caso in cui **l'incidente in ascensore** sia meno drammatico da quelli sopra descritti. Mettiamo il caso che, per un guasto all'impianto frenante, l'ascensore arrivi dal quarto piano al piano terra e si fermi di colpo. Chi non se l'aspetta, **cade e finisce per terra**. Se si tratta di un giovanotto, si toglie la polvere dalla maglietta e finisce lì. Ma se si tratta di una persona anziana che riporta una lesione, **chi risponde dell'incidente in ascensore?**

Siamo alle solite: risponde il **condominio**. È sempre la Cassazione a dirlo, questa volta con una sentenza del 2017 **[4]**. I giudici ricordano che il condominio è custode dell'impianto comune, come scritto sul Codice civile **[5]**. Nessun **caso**

fortuito che tenga, insomma. Nemmeno per un vizio di costruzione dell'impianto. Perché neanche un caso fortuito può escludere la responsabilità di chi ha in custodia un bene comune la cui incuria, anche in caso di vizio costruttivo, provoca un danno.

Il condominio, cioè i condòmini, non rispondono solo se la condotta della persona che ha riportato il danno è stata inadeguata a tal punto di provocare il danno, ad esempio, per negligenza. Cosa, però, che bisogna dimostrare.

Incidente uscendo dall'ascensore: chi ne risponde?

Siccome, secondo la legge di Murphy (non quella del nostro ordinamento), se può succedere qualcosa di peggio sicuramente accadrà, può darsi che, se la **cabina dell'ascensore** non si è fermata esattamente al piano ma qualche centimetro sotto, al momento di uscire uno **inciampa**, cade e si fa male. Non è pura immaginazione ma, come direbbero nelle trasmissioni tv di cronaca nera, sono fatti veri. Chiedetelo alla signora che è finita per terra in una situazione del genere ed a cui la Cassazione ha dato ragione **[6]** stabilendo che una semplice distrazione non integra per forza il **caso fortuito**. Il **condominio**, dunque, deve rispondere in questo caso di lesioni colpose.

Ma perché il caso fortuito che esclude la **responsabilità del custode** (cioè del condominio e, quindi, dei condòmini) che cos'è? Secondo la Suprema Corte si tratta di quell'episodio basato su due principi: la **negligenza** e l'**imprevedibilità**. Tutti e due insieme. Significa che se anche una persona non bada al fatto che c'è un dislivello in cui può inciampare, cadere e farsi male, per integrare il caso fortuito ci deve essere anche l'imprevedibilità. Cosa che sarebbe esclusa se chi ha il compito della custodia delle cose comuni del condominio garantisce a chi le usa il loro buon funzionamento.