

Il condominio è tenuto a risarcire i danni subiti da terzi per il malfunzionamento dell'ascensore ma poi si può rivalere nei confronti della ditta di manutenzione che non ha eseguito correttamente la riparazione dell'impianto

Autore: Giuseppe Bordoli

In: Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: art. 2051 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Trib. Rovigo - sentenza del 25 gennaio 2011; Trib. Bari - sentenza n. 2671 del 27 novembre 2007

La vicenda

La vicenda iniziava a causa di un incidente verificatosi **nell'ascensore**, che subiva **una brusca accelerazione**, causando **danni ad un terzo**. L'infortunio era stato causato dal cattivo funzionamento del selettore di manovra dovuto alla rottura dei nottolini posti sulla fune, malfunzionamento già verificatosi alcuni mesi prima del sinistro.

I condomini pagavano i danni al terzo ma poi pretendevano **il rimborso di quanto versato dalla ditta di manutenzione** dell'impianto, ritenuta colpevole di non aver correttamente riparato il guasto già verificatosi.

In mancanza di un accordo bonario, il condominio era costretto a rivolgersi al Tribunale per richiedere la condanna della ditta a manlevare il condominio dalle somme che questo era stato costretto a pagare all'infortunato.

Il Tribunale e poi la Corte d'Appello, considerate le valutazioni dei tecnici, **condannavano la ditta di manutenzione** che ricorreva in cassazione facendo presente che nell'accertamento tecnico preventivo (procedura svolta prima della causa per acquisire una prova nel processo) non era emerso alcun difetto di manutenzione, ma **l'opportunità di sostituire il selettore di manovra, risalente agli anni '70, con altro di tipo diverso**, cioè un aggiornamento dell'impianto riservato alla collettività condominiale.

Volume consigliato

La questione

Il condominio che risarcisce i danni subiti da un terzo per malfunzionamento dell'impianto può rivalersi poi nei confronti della ditta di manutenzione?

La soluzione

La Cassazione ha dato ragione al condominio.

In primo luogo, i giudici supremi ricordano che **un accertamento tecnico preventivo non contiene valutazioni tecniche sulle cause dei danni**, ma fotografa, a beneficio del giudice e delle parti, una situazione di fatto. In ogni caso gli stessi giudici notano come da tale accertamento fosse risultata **la necessità di sostituire una parte dell'impianto obsoleta con altra di tipo diverso. Tale sostituzione avrebbe evitato il sinistro**. Alla luce di quanto sopra la Cassazione ha riconosciuto **la responsabilità della ditta di manutenzione** che non deve solo intervenire ogni volta l'ascensore presenti un inconveniente, ma **deve anche segnalare alla proprietà quando un determinato pezzo debba essere sostituito** perché obsoleto e come tale possibile causa non solo di generici malfunzionamenti, ma di danni ai trasportati.

Di conseguenza se colui che subisce danni per malfunzionamenti dell'ascensore pretende il risarcimento dal condominio, i condomini poi **posso pretendere di essere manlevati dalla società di manutenzione dell'ascensore** per il cattivo funzionamento dell'elevatore, che ha determinato un danno alla persona.

Le riflessioni conclusive

Quando il condominio si affida ad un terzo per la manutenzione dell'impianto di riscaldamento la responsabilità per danni a terzi si sposta dai condomini, ai tecnici, cioè soggetti particolarmente qualificati che su base contrattuale si assumono il compito della conduzione ed esercizio dell'impianto centrale.

Del resto **il terzo responsabile è custode dell'impianto** in quanto è l'unico che può accedere ai locali

caldaia; di conseguenza è perfettamente in grado di segnalare gli interventi necessari per mettere a norma l'impianto.

Discorso diverso invece si deve fare se i condomini si affidano ad un terzo (la ditta di manutenzione) per la gestione dell'impianto ascensore.

Nel caso di appalto del servizio di manutenzione, continuativa o periodica, di cose, macchinari o impianti, infatti non si verifica il passaggio dei poteri di custodia e degli oneri di vigilanza - e della connessa responsabilità presunta ex art. 2051 cod. civ. - a carico dell'appaltatore: quando il bene resti in potere del condominio committente, cioè nel caso di manutenzione dell'impianto di ascensore da parte di un'impresa specializzata, poiché **l'impianto continua a restare nella sfera di disponibilità dei proprietari dell'edificio (i condomini), i quali ne conservano**, con carattere di continuità, l'uso e il godimento, ad essi incombono, conseguentemente, **gli oneri di custodia e di vigilanza con l'inerente responsabilità presunta**.

Del resto la responsabilità oggettiva (art. 2051 c.c.) da custodia è ravvisabile quando vi è un soggetto che ha:

- 1) il potere di controllare la cosa;
- 2) il potere di modificare la situazione di pericolo insita nella cosa;
- 3) quello, infine, di escludere qualsiasi terzo dall'ingerenza sulla cosa nel momento in cui si è prodotto il danno.

Pertanto, **il condominio ha certamente il potere-dovere di controllare e vigilare circa il buon funzionamento dell'ascensore**, con la conseguenza che lo stesso deve ritenersi responsabile laddove dall'uso dell'ascensore stesso derivino dei danni agli utilizzatori (condomini o terzi estranei al caseggiato).

La responsabilità ex articolo 2051c.c. non è esclusa dall'incarico di manutenzione dell'ascensore affidato ad un'apposita ditta, in quanto l'impianto resta nella sfera di disponibilità e controllo dell'amministratore dello stabile che continua a mantenere il potere-dovere di controllarne il funzionamento e di intervenire allo scopo di eliminare situazioni di pericolo.

La persistente responsabilità del condominio, pur in presenza di un manutentore, **risulta essenziale al fine di evitare che si determini un vuoto nella vigilanza e custodia** nel caso di affidamento della manutenzione di beni o servizi comuni ad un'impresa specializzata ove quest'ultima ometta di effettuare le dovute opere di manutenzione, o non sia autorizzata dal condominio a effettuare lavori di straordinaria manutenzione.

Alla luce di quanto sopra sono stati risarciti dai condomini alcuni conduttori di un appartamento in

condominio vittime di un **ascensore “privo di controllo”** che, dopo aver velocemente raggiunto il secondo piano si bloccava e, quindi, riprendeva bruscamente la discesa, fermandosi repentinamente tra il primo e il secondo piano. Del resto in tal caso, dopo essere stati liberati dai **vigili del fuoco** gli stessi conduttori ricorrevano al **pronto soccorso**, dove ad uno veniva diagnosticato un trauma distorsivo del rachide cervicale e all'altro anche un trauma distrattivo della regione lombare.

I due inquilini hanno citato in giudizio **il condominio che è stato riconosciuto responsabile dei danni fisici patiti**, proprio sulla base della responsabilità per il danno cagionato dalle cose in custodia, in considerazione del fatto che l'insidia proveniente dall'ascensore non risultava segnalata e neppure visibile.

Il condominio aveva cercato di difendersi sostenendo di aver apposto un cartello di pericolo di cui però non vi era traccia (Trib. Larino 7 maggio 2018). In ogni caso lo stesso Tribunale notava che anche a voler ammettere l'esistenza di un cartello, esso non sarebbe stato comunque idoneo a segnalare adeguatamente il malfunzionamento dell'ascensore.

Chiarito quanto sopra bisogna precisare però che **se il malfunzionamento dell'ascensore** che procura danno a terzi dipende **da errata manutenzione dell'impianto**, il condominio potrà **rivalersi nei confronti della ditta incaricata**.

Quanto sopra è stato affermato in un caso in cui il sinistro si era verificato a causa del **malfunzionamento dei pattini di scorrimento della cabina**; nel giudizio era emerso come la ditta incaricata avesse eseguito i controlli di manutenzione in maniera superficiale e senza osservare tutte le altre prescrizioni prevista dal contratto di manutenzione; **la ditta quindi è stata condannata a tenere indenne il condominio di quanto era stato costretto a pagare alla danneggiata** (Trib. Salerno, 11 gennaio 2019, n. 101)

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/il-condominio-e-tenuto-a-risarcire-i-danni-subiti-da-terzi-per-il-malfunzionamento-dell-ascensore-ma-poi-si-puo-rivalere-nei-confronti-della-ditta-di-manutenzione-che-non-ha-eseguito-correttam/>