

# Condomino bloccato nell'ascensore:

## QUALI CONSEGUENZE DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

di Stefano Palombi

Una delle tante problematiche dell'amministratore di condominio è il caso in cui un condomino rimane bloccato nell'ascensore.

La vicenda risale a gennaio 2019 e una condoina dello stabile aveva organizzato una cena a casa sua con tanti invitati.

Quando arrivavano gli invitati la proprietaria per fare gli onori di casa ha aperto il portone condominiale agli ospiti e da lì è salita da sola in ascensore rimanendo bloccata e, nonostante le chiamate al numero di emergenza della ditta che effettua la manutenzione, non riceveva nessuna risposta.

A quel punto solo il tempestivo intervento di uno degli invitati (ex comandante dei vigili urbani) ha consentito di farla liberare dentro l'ascensore.

La fattispecie appena raccontata inquadra la problematica che se l'ascensore rimane bloccato il condominio, quindi, l'amministratore di condominio è responsabile. Ma attenzione per ottenere il risarcimento, il danneggiato ha un onere particolare che non si ferma a dover dimostrare l'evento in sé (il blocco dell'ascensore comunicato per mail all'amministratore di condominio e pec alla ditta che effettua la manutenzione). Poiché infatti il codice civile non ammette cause intentate per il semplice "principio", il danneggiato (la condoina bloccata nell'ascensore) può presentare una richiesta di risarcimento solo se riesce a dimostrare di aver subito un danno effettivo. Il danno deve essere provato concretamente (Screenshot cellulare delle chiamate senza risposta al numero di emergenza della ditta che ha la manutenzione dell'impianto).

Si possono richiedere un risarcimento del danno fisico, economico ed eventualmente del danno morale.

La giurisprudenza di legittimità ha affermato tramite la Cassazione (Cass. pen. sent. n. 26581/2016, Cass. sent. n. 10860/2012) che la colpa del condominio discende automaticamente da legge e non va provata al danneggiato. Sarà quindi il condominio, nel difendersi, a dover dimostrare che il blocco dell'ascensore (o qualsiasi altro tipo di malfunzionamento) è stato dovuto a caso

*fortuito.* Caso fortuito che può derivare da eventi atmosferici, sbalzi di corrente contro cui non sono possibili misure preventive di sicurezza o lo stesso comportamento del danneggiato (che fa dell'ascensore un uso non consentito). E quando tutto manca, il condominio può chiamare in causa la ditta di manutenzione per essere garantito da questa e scaricare su di lei l'obbligo del pagamento.

Tuttavia è presente ulteriore giurisprudenza che non esonera da responsabilità l'amministratore di condominio (Cass. sent. n. 4385/1979; Cass. sent. n. 25251/2008) prevedendo che nemmeno la presenza di una ditta incaricata della manutenzione libera il condominio, in quanto il bene «resta nella sfera di disponibilità e controllo» del condominio e questo conserva comunque «il potere-dovere di controllarne il funzionamento e di intervenire allo scopo di eliminare situazione di pericolo che possano insorgere».

Un aspetto di cui bisogna tenere conto è l'eventuale *responsabilità dell'amministratore di condominio* che, magari, non ha pagato la ditta di manutenzione lasciando l'impianto scoperto e non a norma oltre a non rispondere alla mail inviata dalla condoina sull'accaduto (per la cronaca ha risposto la ditta della manutenzione).

Sull'amministratore poco diligente l'assemblea potrà rivalersi con una azione di risarcimento e la revoca immediata dall'incarico con il quorum previsto dall'art. 1136 c.c. (maggioranza dei partecipanti e almeno 500 millesimi). Si deve tenere presente che, se anche l'amministratore non ha potuto pagare la ditta della manutenzione per indisponibilità di denaro nelle casse, aveva l'obbligo di comunicarlo ai condomini. Insomma, il fatto che ci siano morosi non è una giustificazione.