

Carrara, 8 marzo 2016
DL/

Spett.le

- 1 -

PERDITA DI GAS, OMICIDIO COLPOSO AL LOCATORE

In un breve articolo con il suddetto titolo (in pagina interna ne Il Sole 24 Ore del 24/2/2016, si racconta che il proprietario di un immobile locato è stato riconosciuto colpevole di omicidio per il cattivo funzionamento di uno scaldabagno a gas, da cui sono derivate la morte dell' inquilino e lesioni a diversi altri condòmini. La sentenza finale (n. 4451/2016) è naturalmente della Cassazione, ma furono di ugual segno anche quelle in primo grado e poi in Appello.

Di certo avrà contribuito alla condanna anche il fatto che l' Amministratore del condominio aveva ripetutamente sollecitato il proprietario/locatore per le opportune riparazioni. E la notizia potrebbe così finire tra le *irrilevanti*: quelle cioè che – riguardando fatti di estrema gravità e di totale negligenza umana o di azzardo - ciascuno memorizza blandamente, ritenendosene del tutto indenne. Come leggere della caduta di una cordata di sconosciuti rocciatori sui Pirenei.

Sugeriamo invece di considerare la questione con più prudenza, per diversi motivi:

- 1) la canna fumaria condominiale, *“a seguito di appurata verifica”*, risultò occlusa: ma ciò non ha determinato una corresponsabilità dell' Amministratore perché l' occlusione, *“... seppure poteva aver contribuito in maniera sensibile alla produzione dell' evento, non lo avrebbe cagionato se lo scaldabagno non avesse esalato il monossido di carbonio in percentuali tali da saturare l' aria in pochi minuti...”* (ma non l' avrebbe saturata, vien da dire, se la canna fosse stata libera);
- 2) nemmeno l' inquilino s' è visto accollare una qualche corresponsabilità per aver continuato ad utilizzare, senza far nulla, uno scaldabagno così pericoloso (non si sa nemmeno se il guasto rientrasse nella manutenzione *ordinaria*, normalmente a carico dell' inquilino stesso, o in quella *straordinaria*, a carico della proprietà);
- 3) i Supremi Giudici *“...richiamando l' art. 1575 c.c. in base al quale il locatore deve consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione e mantenerla in stato da servire all' uso convenuto”* hanno confermato precedenti indirizzi: e cioè che *“... la responsabilità del locatore per i danni derivanti dall' esistenza dei vizi sussiste anche in relazione a vizi preesistenti la consegna...ma manifestatisi successivamente...nel caso in cui il locatore poteva conoscerli, usando l' ordinaria diligenza...”* (Cassazione, sentenza 18854/2008); in tali ipotesi il locatore *“è tenuto a risarcire il danno alla salute subito dal conduttore in conseguenza delle condizioni abitative ...anche quando tali condizioni fossero note al conduttore al momento della conclusione del contratto...”* (la tutela del diritto alla salute – questo il principio – prevale su qualsiasi patto tra i privati);

Siamo sicuri che ora ciascun proprietario/locatore avrà materia su cui riflettere. Anche perché quello stesso articolo cita (non esattamente, peraltro) la Cassazione n. 7699/2015. In pratica: un

idraulico rimase folgorato da una scarica elettrica mentre tentava di riparare uno scaldabagno, acquistato e fatto installare dall' inquilino. Ebbene, la Corte ha confermato la condanna espressa nei primi due gradi di giudizio, vale a dire:

- a) è esclusa l' imperizia dell' idraulico, che pure sapeva esservi il pericolo di una dispersione elettrica e – aggiungiamo – dovrebbe sapere quando e come si lavora in sicurezza: meglio sicuramente di un inquilino (cfr. lett. b);
- b) l' inquilino è colpevole in quanto “custode” dell' impianto (e, par di capire, per aver fatto installare uno scaldabagno difettoso senza interpellare il proprietario e senza preoccuparsi se c' era o no un “salvavita”);
- c) e per l' assenza del “salvavita” è colpevole anche il proprietario, in solido con l' inquilino.

I locatori sono avvisati. Come si vede, essi sono sempre colpevoli.

- 2 -

SPONSORIZZAZIONI – NUOVE INDICAZIONI

Con sentenza n. 224/1/2015 la Commissione Tributaria Provinciale di Forlì ha respinto un accertamento dell' Agenzia delle Entrate, in tema di sponsorizzazioni, con questi argomenti:

- a) il contribuente ha esibito sufficiente documentazione (l' Agenzia sosteneva il contrario) e cioè: il contratto pubblicitario, una dichiarazione della società sportiva attestante le prestazioni svolte durante la stagione sportiva, copiosa documentazione fotografica dei cartelli, delle locandine e di pubblicazioni riportanti il logo del contribuente stesso in occasione – si arguisce – delle varie gare;
- b) i costi risultano congrui, essendo pari al 2% del volume di affari (aumentato tra l' altro nell' anno della sponsorizzazione);
- c) nel valutare l' economicità o antieconomicità della spesa si deve tener conto del numero di gare stagionali in cui si articola la prestazione pubblicitaria complessiva (l' Agenzia sosteneva che la spesa doveva considerarsi antieconomica *“in relazione al bacino di utenza ed al limitato ritorno economico...”*).

Una rondine, come si dice, non fa primavera. Però qualche spunto lo si può ricavare, nel bene e nel male. L' aumento del fatturato aziendale proprio nell' anno della sponsorizzazione (lett. b) è stata una bella fortuna (o forse, in una lettura maliziosa, fu la “causa” stessa della sponsorizzazione, attuata – si legge – proprio nell' ultima parte dell' anno).

In ogni caso si raccomanda, su questo problema, il massimo rispetto delle formalità oltre che della verità.

* * * * *

Restiamo a completa disposizione e porgiamo i migliori saluti.

S O F I M
SISTEMI DI AMMINISTRAZIONE

SO-CIR/CIR16-CIR/POR

SOFIM-SISTEMI DI AMMINISTRAZIONE srl (società unipersonale)

Cap. soc. 46.800 euro, vers. - Sede legale: Marina di Carrara/Ms, Viale da Verrazzano 7 – Cod. fisc. e part. iva 00352520456
Tel. e fax autom. 0585 – 787666 – 787667 – 630478 - Registro delle Imprese di Massa Carrara/Ms – sofimsrl@tin.it

Consulenza ed assistenza: DONNINI & ASSOCIATI - Dottori Commercialisti e Revisori Contabili
(1014)