PuntoSicuro

ARTICOLO DI PUNTOSICURO

Anno 23 - numero 4943 di Giovedì 27 maggio 2021

Affitto di locali aziendali: chi risponde tra proprietario e conduttore

I criteri che regolano la distribuzione degli obblighi di salute e sicurezza tra locatore e conduttore (eventualmente sublocatore) dell'immobile e le conseguenti responsabilità in caso di infortunio: sentenze di Cassazione Penale.

Si propongono di seguito, come sempre senza pretese di esaustività, alcune interessanti sentenze in materia (a partire dalle più recenti fino alle più risalenti).

Le responsabilità del conduttore-gestore dei locali in ordine al mantenimento dei luoghi di lavoro in buono stato di conservazione, a meno della dimostrazione che il locatore abbia reso impossibili gli interventi di adeguamento

Con una pronuncia di pochi mesi fa (Cass. Pen., Sez.III, 10 febbraio 2021 n.5200) la Suprema Corte ha riaffermato, *"in tema di tutela della sicurezza e della salute nei luoghi di lavoro, il principio per cui colui che subentri, in forza di un contratto di **affitto di azienda**, nella gestione dei locali in cui si svolga una prestazione lavorativa assume la posizione di garanzia del datore di lavoro, essendo irrilevanti le indicazioni contenute nel contratto; cfr. Sez.3, n.30927 del 31/05/2019, Cisternino, Rv. 27655101: fattispecie relativa all'affitto di una struttura alberghiera in cui la Corte ha precisato che non osta, all'assunzione degli obblighi di prevenzione da parte del legale rappresentante della società conduttrice, la circostanza che, in base al contratto, la detenzione dei locali venga ceduta nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovino."*

Di conseguenza, in relazione al caso di specie nel quale il gestore *"ricorrente non contesta di essere il datore di lavoro"*, la Cassazione ha precisato che *"il gestore, quale datore di lavoro, è pertanto responsabile del reato di cui agli artt.63 e 64 d.lgs.9 aprile 2008, n.81 qualora ometta di provvedere affinché i luoghi di lavoro siano conformi ai requisiti di cui all'articolo 63, commi 1, 2 e 3, a meno che non dimostri che l'esecuzione degli interventi di adeguamento sia stata resa impossibile dal comportamento del locatore, prova questa non fornita nel caso in esame."*

La Cassazione ha richiamato *"in tal senso, in una fattispecie diversa, Sez.3, n.50597 del 28/11/2013, Ribeca, Rv.25793101 per cui, in tema di prevenzione degli infortuni, integra il reato previsto dagli artt.374 e 389 del d.P.R. n.547 del 1955 [ora D.Lgs.81/08, n.d.r.] la condotta del datore di lavoro che, avendo ricevuto in locazione i locali in cui si svolge la prestazione lavorativa, ometta di mantenere in buono stato di conservazione e di efficienza tali luoghi, a meno che non dimostri che l'esecuzione degli interventi di adeguamento sia stata resa impossibile dal comportamento del locatore. (Fattispecie in cui la Corte ha ritenuto corretta l'affermazione della responsabilità del conduttore di un locale, adibito a supermercato, per la mancata sistemazione di un pavimento mediante opere di piccola manutenzione e di riparazione urgente, nonostante il rifiuto del proprietario di provvedere e trattandosi di opere ordinariamente consentite al primo)."*

Pubblicità
<#? QUI-PUBBLICITA-SCORM1-[EL0728] ?#>

Le responsabilità legate alle modifiche (addizioni, trasformazioni etc.) della struttura da parte del conduttore nel corso del rapporto locativo

Due anni fa circa, con Cassazione Penale, Sez.IV, 2 ottobre 2019 n.40259, la Suprema Corte si è pronunciata sulle responsabilità connesse alla morte di sette operai impiegati presso un'azienda tessile nella quale si era sprigionato un incendio.

All'interno del capannone *"erano stato realizzati abusivamente dei locali dormitorio con legno e cartongesso, così consentendo un uso promiscuo abitativo ed industriale dell'immobile, in assenza dei requisiti di abitabilità, aumentando il rischio incendio, già presente per la natura tessile delle lavorazioni".*

La Corte con questa sentenza ha accolto il ricorso dei datori di lavoro della *"società immobiliare, proprietaria e locatrice del capannone".*

In particolare, a seguito di un'articolata argomentazione (rispetto alla quale, per esigenze di brevità, si rinvia alla sentenza integrale), la Cassazione ha chiarito che *"non possono essere ex lege (ma solo ex contractu) addebitate al locatore le conseguenze dell'inidoneità funzionale o della modifica dell'immobile incombendo sul medesimo solo quelle discendenti dal contratto o dalle deficienze strutturali del bene (a mero titolo di esempio: la vetustà del tetto, o vizi dei plinti dell'immobile, inidoneità di parapetti ecc.) o comunque quelle che costituiscano vizi propri della cosa tali da porre in pericolo la salute del conduttore o dei suoi familiari o dipendenti (art.1580 cod. civ.) purché esse non siano originate dall'attività del conduttore o dalle modificazioni dell'immobile da questi realizzate in corso di contratto."*

Dunque, *"nel caso di specie, è pacifico in giudizio che la costruzione del soppalco, adattato a dormitorio dei lavoratori, che ha reso promiscuo l'uso del capannone, vada ascritta al conduttore, che vi ha provveduto sin dal 2008, cioè poco dopo la conclusione dell'originario contratto di locazione."*

Inoltre *"parimenti è pacifico [...] che il conduttore-datore di lavoro non sia mai mutato nel corso del tempo."*

In conclusione, *"tirando le fila di questo lungo discorso - ricordato ancora una volta che l'onere di verifica della sussistenza delle necessarie caratteristiche tecniche (e quindi antinfortunistiche) dei locali in relazione all'attività da svolgere incombe sul conduttore (cosi come l'onere di richiedere titoli amministrativi abilitativi alla modifica), salva diversa previsione contrattuale, che parimenti grava su di lui la responsabilità per i rischi derivanti da addizioni e trasformazioni effettuate nei corso del rapporto - deve affermarsi che, in assenza dell'effettiva restituzione del bene al locatore, non essendo stato interrotto il godimento della cosa e non essendo quindi il bene rientrato nella sua effettiva disponibilità, per la sostanziale prosecuzione del rapporto locativo, nessuna posizione di garanzia può individuarsi in capo al locatore in relazione alla pericolosità della situazione creatasi all'interno del capannone, a causa della costruzione da parte del conduttore del manufatto (soppalco) utilizzato quale dormitorio che non consentiva un rapido accesso alle vie di fuga, non gravando sul primo il governo del relativo rischio."*

Dunque, nel caso specifico, *"la conseguenza dell'assenza di un onere di sicurezza imposto al locatore di un immobile ad uso non abitativo in relazione all'attività svolta al suo interno ed alla conformità alle norme antinfortunistiche della struttura modificata, nel corso del rapporto, dal conduttore, non può che essere l'annullamento senza rinvio della sentenza impugnata perché il fatto non sussiste."*

La responsabilità del proprietario del capannone per i vizi strutturali e costruttivi dell'immobile locato e quella del conduttore che a sua volta ha sublocato tale immobile pur sapendo che non era in buono stato di manutenzione

Concludiamo questa breve disamina con Cassazione Penale, Sez.IV, 1° febbraio 2019 n.4994, la quale, confermando le decisioni dei Giudici di merito, si è pronunciata sulle responsabilità connesse ai fatti di seguito riassunti.

In particolare, nel 2009 *"W.G. e L.D. stavano chiudendo il portone d'accesso al capannone posto in ... di proprietà di A.E. s.r.l., di cui era legale rappresentante E.G. e concesso in locazione, con contratto stipulato il 16/09/2009, alla E. di Y.C. & C. s.a.s, il cui legale rappresentante, Y.C., lo aveva sublocato il 24/09/2009, ossia il giorno prima dell'infortunio, alla ditta individuale P.T., la cui rappresentante legale era la coimputata H.Q.Z. (non ricorrente)."*

Dal momento che il cancello *"scorreva nelle guide con difficoltà, i due lavoratori (L.D. dipendente di Y.C. e W.G. dipendente di H.Q.Z.) ne avevano forzato il movimento quando questo, all'improvviso, usciva dalle guide e precipitava a terra colpendo mortalmente W.G. e procurando gravi lesioni a L.D."*

Accertata la dinamica dell'evento e ricostruite le cause degli infortuni, *"i Giudici del merito avevano ritenuto responsabili dei reati, per quanto concerne gli odierni ricorrenti, il E.G. che, nella predetta sua qualità [proprietario, n.d.r.], aveva ai sensi dell'art.2015 cod. civ. un obbligo di vigilanza sul bene immobile anche dopo la sua locazione atteso che i vizi del cancello erano anche strutturali e costruttivi e Y.C. che, avendo condotto in locazione il medesimo immobile sino al giorno precedente l'evento, era a conoscenza (o doveva esserlo) di detti vizi strutturali del cancello che era tenuto ad eliminare prima di sublocare alla H.Q.Z.".*

Per quanto riguarda il locatore E.G., la sua responsabilità *"discende, come esattamente spiega la Corte del merito, dal fatto che egli - nella sua qualità di legale rappresentante della società che aveva locato il capannone di cui era proprietaria - rivestiva la posizione di garanzia conseguente all'obbligo stabilito dall'art.1575 cod. civ. a carico del locatore."*

Ed *"il subentro del conduttore e della subconduttrice, con il rispettivo onere di manutenzione della cosa locata, non ha fatto venir meno l'obbligo del proprietario di consegnare la cosa in buono stato di manutenzione, per cui le carenze e i vizi da omessa manutenzione sopra menzionati, sicuramente risalenti ad epoca precedente la consegna del bene allo Y.C.M., avrebbero dovuto essere eliminati proprio dal E.G.".*

Secondo i Giudici in sostanza E.G. aveva *"consapevolmente consegnato al locatario un capannone il cui cancello versava in pessimo stato di conservazione"* ed aveva *"omesso per anni qualsiasi manutenzione ed omesso di effettuare, prima della consegna, ogni controllo sul medesimo, sulla sua funzionalità e sulla sua sicurezza, pur sapendo di locare un luogo di lavoro, nel quale quindi poteva quotidianamente accedere una pluralità di persone; né risulta che egli abbia mai fornito alcun tipo di collaborazione al riguardo."*

Il conduttore Y.C., dal canto suo, è stato ritenuto penalmente responsabile *"per aver egli violato l'art.64 d.lgs.n.81/2008 avendo inviato i propri dipendenti a svolgere un'attività a loro specificamente ordinata in un luogo di lavoro di cui egli conosceva o doveva conoscere la pericolosità, avendolo lui stesso condotto in locazione sino al giorno precedente l'infortunio, risultando anche per lui evidente la totale carenza di manutenzione del cancello."*

In aggiunta a ciò, poi, secondo la Cassazione la responsabilità di Y.C. *"va valutata anche alla stregua dell'art.1575 cod. civ. che gli conferiva una specifica posizione di garanzia, stante che egli aveva sublocato alla H.Q.Z. il capannone che aveva l'obbligo di consegnare in buono stato dì manutenzione."*

Anna Guardavilla

Dottore in Giurisprudenza specializzata nelle tematiche normative e giurisprudenziali relative alla salute e sicurezza sul lavoro

Corte di Cassazione Penale Sezione III - Sentenza n. 5200 del 10 febbraio 2021 (u.p. 11 dicembre 2020) - Pres. Andreazza ? Est. Semeraro - P.M. Tocci - Ric. DB.M.. - Colui che subentra, in forza di un contratto di affitto di azienda, nella gestione dei locali in cui si svolga una prestazione lavorativa assume la posizione di garanzia del datore di lavoro, essendo irrilevanti le indicazioni contenute nel contratto.

Corte di Cassazione Penale, Sez.IV ? Sentenza n. 40259 del 2 ottobre 2019 - Incendio nell'azienda tessile e morte di sette lavoratori cinesi all'interno di abusivi locali dormitorio. Nessuna responsabilità dei proprietari del capannone

Corte di Cassazione Penale, Sez.IV ? Sentenza n. 4994 del 1 febbraio 2019 - Caduta di un pesante cancello su due lavoratori. Responsabilità in caso di locazione immobiliare

Questo articolo è pubblicato sotto una Licenza Creative Commons.