

Avv. Paolo Maria Capé

Patrocinante in Cassazione

Milano, 3 maggio 2013

Spettabile
CONSORZIO QUARTIERE AFFARI
Via Emilia, 20
0097 SAN DONATO MILANESE

Alla cortese attenzione del Presidente Ing. Paolo Menegaldo

OGGETTO: Richiesta di parere *pro veritate* del 15 aprile 2013

Il Consorzio Quartiere Affari mi ha chiesto un parere *pro veritate* in merito alle responsabilità che possono ricadere sugli organi direttivi in caso di danni a terzi derivanti dal mancato rispetto, da parte del soggetto che attualmente gestisce (senza titolo) i parcheggi sotterranei di proprietà del Consorzio, delle prescrizioni normative riguardanti le manutenzioni degli impianti antincendio e di sicurezza.

Ci si riferisce all'ipotesi in cui la Brava Service, che attualmente gestisce di fatto, pur dopo la scadenza dei contratti, i due parcheggi multipiano di proprietà del Consorzio, si astenga dal porre in essere le necessarie manutenzioni agli impianti antincendio e di sicurezza o trascuri di porre rimedio ad eventuali guasti che dovessero riguardare i medesimi impianti.

Si ipotizza che tali eventuali mancate manutenzioni o mancati interventi possano essere l'origine o la causa di incidenti a terzi e ci si chiede se ed in che misura il legale rappresentante del Consorzio e/o il Consiglio Direttivo del medesimo possano esserne ritenuti personalmente responsabili.

Le responsabilità derivanti da incidenti che coinvolgano terze persone possono essere di natura civile o di natura penale.

a) Responsabilità di natura civilistica.

Dal punto di vista civilistico è possibile che vi sia una responsabilità per i danni eventualmente subiti da terze persone, ai sensi degli articoli 2051 e 2053 c.c..

Avv. Paolo Maria Capé

Patrocinante in Cassazione

Questo tipo di responsabilità ricade tuttavia direttamente in capo al Consorzio Quartiere Affari, nella sua qualità di proprietario dei parcheggi multipiano.

Il Consorzio, quindi, in caso di incidente, può essere tenuto a risarcire i danni subiti dal terzo danneggiato, salvo l'eventuale diritto di rivalsa nei confronti di chi (Brava Service) ha violato i propri obblighi di manutenzione.

L'esistenza di una polizza assicurativa stipulata da parte di Brava Service può consentire al Consorzio di evitare questo rischio risarcitorio nei confronti di eventuali terzi danneggiati.

A tale titolo (civilistico), quindi, nessuna responsabilità può ricadere personalmente in capo al legale rappresentante o al Consiglio Direttivo del Consorzio.

b) Responsabilità di natura penale.

Dal punto di vista del diritto penale è invece possibile che vi sia una responsabilità personale del legale rappresentante del Consorzio e dei componenti del Consiglio Direttivo.

Immaginiamo, nell'ipotesi che è alla base del quesito, che, in conseguenza del mancato corretto funzionamento degli impianti antincendio e di sicurezza, una persona subisca lesioni personali gravi o gravissime o che addirittura tali lesioni ne comportino la morte.

In un'ipotesi del genere la Procura della Repubblica presso il Tribunale competente per territorio aprirebbe un fascicolo e provvederebbe ad eseguire indagini volte a ricostruire su quali soggetti ricada la responsabilità dell'evento dannoso.

Per verificare le possibili rispettive responsabilità il magistrato valuterà se vi siano stati comportamenti (o omissioni) *imprudenti* o *contrari alle norme di condotta*; valuterà inoltre se tali comportamenti (o omissioni) abbiano concretamente determinato o contribuito a determinare l'evento dannoso.

Sarà quindi necessario innanzitutto verificare quali soggetti siano obbligati, per legge o per contratto, a rispettare rigorosamente tutte le prescrizioni antincendio e di sicurezza connesse alla gestione dei parcheggi.

A mio parere nel nostro caso il soggetto obbligato a rispettare rigorosamente tutte le prescrizioni antincendio e di sicurezza connesse alla gestione dei parcheggi è, ancora oggi, la

Via Orefici, 2 - 20123 - MILANO

Tel. 02.866302 - 02.864314 - Telefax: 02.72020116

E-Mail: paolo.cape@studiocape.it

Codice fiscale: CPA PMR 67C18 F205L - Partita I.V.A.: 11210440159

Avv. Paolo Maria Capé

Patrocinante in Cassazione

Brava Service.

La normativa antincendio (D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151) elenca e prescrive tutta una serie di adempimenti in capo a chi gestisce alcune attività elencate negli allegati della normativa citata, attività tra cui rientra la gestione di parcheggi ad uso pubblico.

La Brava Service, anche dopo la scadenza del contratto, è il soggetto che di fatto sta continuando a gestire i parcheggi: a tale soggetto (cui sono del resto intestati i certificati di prevenzione incendi), pertanto, spettano gli oneri e le responsabilità legati alla corretta funzionalità e manutenzione degli impianti antincendio.

Non influisce in senso contrario la scadenza dei contratti, trattandosi qui di ricostruire responsabilità penali, che sono legate al ruolo di gestore di fatto, a prescindere dalla validità ed efficacia di contratti privatistici sottostanti.

Ci si deve chiedere tuttavia se, pur in presenza di una responsabilità che in prima battuta deve riguardare la Brava Service, vi possa essere una responsabilità estesa anche al proprietario che non gestisce direttamente i parcheggi, e cioè al Consorzio ed ai suoi organi direttivi e rappresentativi.

Per verificare la sussistenza di un possibile rischio al riguardo occorre ragionare in termini di *diligenza suggerita dalla comune esperienza* e di *normale prudenza*.

E' infatti sulla base della violazione di tali principi che le sentenze della Corte di Cassazione accertano normalmente l'esistenza di responsabilità in capo a soggetti proprietari di beni immobili.

Nell'esaminare tali questioni il Giudice penale valuta il caso concreto e verifica *ex post* quali fossero le concrete possibilità di intervento dei diversi soggetti.

Il principio che viene applicato è che se un soggetto, in qualità di proprietario che non ha la diretta gestione del bene, viene tuttavia a conoscenza (o sarebbe dovuto venire a conoscenza secondo l'ordinaria diligenza) di circostanze che possano costituire un pericolo per i terzi, deve non solo chiedere a chi vi è tenuto di porre in essere quanto è necessario, ma deve altresì intervenire in prima persona, ove le circostanze pratiche lo consentano, per eliminare o ridurre al massimo il rischio.

Per poter andare esente da ogni responsabilità il proprietario (e i suoi organi rappresentativi e direttivi) deve quindi poter dimostrare di aver posto in essere tutti gli interventi cautelativi che erano materialmente eseguibili nelle circostanze di fatto.

Via Orefici, 2 - 20123 - MILANO

Tel. 02.866302 - 02.864314 - Telefax: 02.72020116

E-Mail: paolo.cape@studiocape.it

Codice fiscale: CPA PMR 67C18 F205L - Partita I.V.A.: 11210440159

Avv. Paolo Maria Capé

Patrocinante in Cassazione

Applicando i principi sopra indicati al caso concreto può quindi concludere precisando che gli organi direttivi del Consorzio, per poter escludere ogni e qualsiasi propria responsabilità, debbono non solo chiedere per iscritto alla società che gestisce i parcheggi di provvedere a ristabilire con urgenza il pieno funzionamento degli apparati antincendio e di sicurezza, ma debbono anche, ove risultasse concretamente e materialmente possibile, provvedere a far eseguire direttamente gli opportuni interventi necessari a ristabilire una idonea funzionalità degli impianti medesimi, salvo poi ogni diritto a farsi rimborsare dal gestore che vi era tenuto i costi sostenuti.

Confidando di aver risposto in maniera sufficientemente precisa ed esaustiva ai quesiti sottoposti alla mia attenzione, resto in ogni caso a disposizione per tutti gli eventuali approfondimenti e chiarimenti.

Cordiali saluti.



Avv. Paolo Capé