

Acc



- 1508 / 14

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
QUARTA SEZIONE PENALE

UDIENZA PUBBLICA
DEL 24/10/2013

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:
Dott. CARLO GIUSEPPE BRUSCO
Dott. LUISA BIANCHI
Dott. FAUSTO IZZO
Dott. LUCA VITELLI CASELLA
Dott. PATRIZIA PICCIALLI

SENTENZA
N. 1797/2013
- Presidente -
- Consigliere -
REGISTRO GENERALE
N. 8476/2013
- Rel. Consigliere -
- Consigliere -
- Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto da:

[Redacted]

nei confronti di:

[Redacted]

avverso la sentenza n. 1321/2012 CORTE APPELLO di BRESCIA, del 25/09/2012

visti gli atti, la sentenza e il ricorso
udita in PUBBLICA UDIENZA del 24/10/2013 la relazione fatta dal
Consigliere Dott. FAUSTO IZZO

Udito il Procuratore Generale in persona del Dott. *Abel Polcinista*,
che ha concluso per *l'annullamento con rinvio della sentenza, nel solo*
effetto civile;
volto per la parte civile l'Avv. Fabrizio Vappina, che ha
chiesto l'accoglimento del ricorso;
volto per la parte penale, l'Avv. Paolo Fiori, che ha chiesto
il rigetto del ricorso;

Udito, per la parte civile, l'Avv
Udit i difensor Avv.

RITENUTO in FATTO

1. Con sentenza del 3\10\2012 la Corte di Appello di Brescia confermava la sentenza di primo grado con la quale [REDACTED] e [REDACTED] erano stati assolti dall'imputazione di omicidio colposo in danno di [REDACTED] e [REDACTED] per non aver commesso il fatto.

Agli imputati, in cooperazione tra loro, in qualità di comproprietari di un alloggio sito in [REDACTED] era stato addebitato di avere concesso in locazione alle vittime il predetto immobile che non si trovava in situazione di sicurezza. In particolare la stufa a gas (in realtà una vecchia cucina-stufa), di antica fattura (anni '50) sita nella camera da letto, priva di idonea ventilazione, era sprovvista del dispositivo di sorveglianza della fiamma ed inoltre non era collegata, per lo smaltimento e scarico dei fumi, con l'esterno. Pertanto, durante l'utilizzo della caldaia le due vittime, nel tardo pomeriggio, decedevano per la inalazione di monossido di carbonio (fatti acc. in Cremona il 2\2\2005).

Osservava il giudice di merito, nel pronunciare l'assoluzione, che :

- non era provato che il contratto di locazione fosse già stato concluso, anzi dalle deposizioni raccolte emergeva che la consegna delle chiavi era stata fatta al solo scopo di consentire ai [REDACTED] una preliminare visita dell'immobile;
- non era certo che prima dell'ingresso del [REDACTED] nell'appartamento il tubo non fosse presente, anzi, la circostanza che uno dei cadaveri fosse sporco di vernice e su parte del pavimento vi fossero teli di plastica, lasciava ipotizzare che in occasione di lavori di imbiancatura fossero state le stesse vittime a rimuovere il tubo;
- gli imputati avevano delegato la completa gestione degli affitti immobiliari alla madre comproprietaria (deceduta in corso di causa) ed al fratello (posizione stralciata), per cui a costoro spettava il controllo della efficienza e sicurezza dell'alloggio. Tali considerazioni erano comunque assorbite dalla circostanza della mancanza della prova della stipula del contratto.

2. Avverso la sentenza ha proposto ricorso per cassazione, ai soli effetti civili, il difensore delle parti civili lamentando :

2.1. la erronea applicazione della legge ed il difetto di motivazione in ordine alla ritenuta mancata stipula del contratto di locazione. Invero il giudice di merito aveva confuso il momento della stipula dell'accordo, con quello della sua formalizzazione in un atto scritto. Se è vero che il secondo momento non si era realizzato, vi erano sufficienti elementi di prova per ritenere stipulato l'accordo quali : la circostanza che ai [REDACTED] erano state consegnate le chiavi dell'immobile e quindi la detenzione dell'alloggio; a riprova di ciò, non era stata richiesta dalla madre degli imputati la restituzione immediata delle chiavi se essa fosse stata finalizzata ad una mera visita; la circostanza che nell'immobile era state attivate le utenze di fornitura gas ed elettricità, su richiesta del [REDACTED] il primo febbraio l'Azienda Municipale aveva attivato l'erogazione del gas su richiesta ed i [REDACTED] avevano iniziato ad abitarlo.

2.1. la erronea applicazione della legge e la mancanza di motivazione in ordine alla causalità della negligente condotta degli imputati, che avevano dato in uso una casa priva dei minimi requisiti di sicurezza.

CONSIDERATO in DIRITTO

3. Il ricorso è fondato.

3.1. Va premesso che la sentenza che conferma l'assoluzione si basa eminentemente sulla circostanza della provata assenza dell'esistenza di un contratto di locazione. Da ciò hanno desunto i giudici di merito che non si era radicata in capo agli imputati alcuna posizione di garanzia idonea a configurare la causalità di un'eventuale condotta colposa.

Ciò detto, va rammentato che il quarto comma dell'art. 1 della legge 431 del 1998, stabilisce che "A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta".

Ne consegue che attualmente nel nostro ordinamento la forma del contratto di locazione deve essere quella scritta "ad substantiam".

Ben può sostenersi, pertanto, che nel caso che ci occupa, tra le vittime ed i proprietari, al momento del sinistro, non vi fosse in atto alcun valido contratto di locazione, in quanto è provato che nessun accordo scritto era stato stipulato e che la sua redazione era stata prevista per una data successiva.

3.2. La sentenza impugnata, però, manifesta illogicità e contraddittorietà, laddove una volta ribadita la assenza di un negozio scritto, sottovaluta in modo assoluto altre circostanze emerse in sede di istruttoria dibattimentale: le vittime avevano le chiavi dell'appartamento; avevano iniziato lavori di imbiancatura (v. pg. 14 sent. primo grado); avevano allacciato utenze a loro nome ed ivi avevano iniziato ad abitare.

Tali comportamenti non possono che ritenersi sintomatici dell'esistenza di un costituito legame tra le parti, in base al quale vi è stata un'anticipazione di parte degli effetti della locazione, in particolare dell'uso dell'immobile.

L'esistenza di contratti ad effetti anticipati è riconosciuta pacificamente nel nostro ordinamento. A titolo esemplificativo, le Sezioni Unite della Cassazione hanno ritenuto che nella promessa di vendita, quando viene convenuta la consegna del bene prima della stipula del contratto definitivo, la disponibilità conseguita dal promissario acquirente si fonda sull'esistenza di un contratto di comodato funzionalmente collegato al contratto preliminare (Cass. Sez. U, Sentenza n. 7930 del 27/03/2008, rv. 602815).

Ebbene partendo da tali considerazioni, va osservato che il giudice di merito non ha valutato la possibilità che tra le parti fosse stato effettivamente già stato stipulato (per fatti concludenti) un contratto, di comodato gratuito, finalizzato alla anticipazione degli effetti del futuro contratto scritto di locazione (con il trasferimento della detenzione dell'immobile), da cui originava in capo ai proprietari una posizione di garanzia della sicurezza del bene che andavano a consegnare in uso.

Si impone pertanto l'annullamento con rinvio della sentenza, ai soli effetti civili, affinché il giudice di rinvio valuti la possibilità dell'esistenza di un legame contrattuale in corso tra i proprietari dell'immobile e le vittime e, di conseguenza, la presenza di una posizione di garanzia in capo agli imputati e la sussistenza di condotte colpose causalmente legate agli eventi mortali.

P.Q.M.

La Corte **annulla** la sentenza impugnata ai fini civili **con rinvio** al giudice civile competente per valore in grado di appello cui rimette anche il regolamento delle spese tra le parti del presente grado di giudizio.

Così deciso in Roma il 24 ottobre 2013

Il Consigliere estensore
dott. Fausto IZZO

Il Presidente
Dott. Carlo Giuseppe BRUSCO

