

Roma, 30 giugno 2020

**A tutte le Associate  
- Loro Sedi -**

**Segnalazione**

*NEWS – Rassegna stampa*

**RASSEGNA STAMPA\_2020\_128\_S**

**OGGETTO: “Temi di interesse – In breve (a cura dell’Avv. Giuseppe Giangrande)”**

Si segnalano alle Associate i seguenti temi di interesse:

➤ **Fine contratto locazione per inadempimento, danno equiparato ai canoni dovuti**

In caso di risoluzione contrattuale per inadempimento del conduttore, il danno da risarcire non può non ritenersi rappresentato dall'ammontare dei canoni dovuti per la durata ulteriore della locazione ormai sciolta per inadempimento, senza che si possa prendere in considerazione la ripresa disponibilità della cosa, perché questa, finché non viene locata di nuovo, per il soggetto che aveva scelto di ricavare dal bene un reddito locatizio, non può rappresentare, o quanto meno non può a priori presumersi rappresenti, un effettivo e reale vantaggio a quello paragonabile. Così la sezione terza civile della Cassazione con la sentenza 5 maggio 2020 n. 8482. La Suprema corte, con la decisione in esame, ha mostrato di non condividere l'orientamento giurisprudenziale (Cassazione n. 1426/17 e n. 27614/13) secondo cui la riottenuta disponibilità del bene da parte del locatore può tener luogo della sua utilità nella sfera giuridica del locatore, per essere questi libero di locare, abitare o anche trascurare il bene che gli sia stato riconsegnato anticipatamente rispetto alla data di fine della locazione previsto nel contratto. Secondo la Corte, se è vero che è nella libertà del proprietario dell'immobile scegliere se godere direttamente o indirettamente del bene, oppure non utilizzarlo in alcun modo, non è vero che tali scelte siano realizzabili e abbiano lo stesso valore economico, a prescindere dalle condizioni personali e di mercato, sul solo presupposto dell'effettiva disponibilità del bene. Pertanto, se il proprietario (o chi aveva la disponibilità del bene) non consegue l'interesse contrattuale voluto, consistente nella percezione di un canone a fronte del godimento garantito al conduttore, si determina un danno che non viene meno per la sola riacquistata disponibilità del bene.

Fonte: Mario Piselli, *Fine contratto locazione per inadempimento, danno equiparato ai canoni dovuti*, in Il Sole 24Ore, 15 giugno 2020.

## ➤ **L'azienda chiusa per lockdown può non pagare l'affitto**

Il fermo dell'attività d'impresa dovuto alla decretazione d'urgenza emanata per evitare la diffusione del Covid-19 esclude l'inadempimento colpevole delle aziende che, a causa del blocco, non hanno potuto eseguire le prestazioni dovute. È quanto può leggersi in filigrana in due recenti decreti dei tribunali di Bologna (giudice Marco Gattuso) e di Rimini (giudice Silvia Rossi), rispettivamente del 12 e del 25 maggio. Entrambe le controversie sono state promosse dalle conduttrici di immobili adibiti a uso commerciale per ottenere, in base all'articolo 700 del Codice di procedura civile, una pronuncia d'urgenza che inibisse alle società locatrici di mettere all'incasso gli assegni detenuti a garanzia del pagamento dei canoni delle locazioni. Le ricorrenti (difese dallo studio legale Angelini e Balzi) hanno puntato sul fatto che l'articolo 3, comma 6-bis, del decreto legge 6/2020 (convertito nella legge 13/2020) dispone che il rispetto delle misure di contenimento dirette a evitare il diffondersi del Covid-19 «è sempre valutato ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 del Codice civile, della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti». Dunque, secondo le conduttrici, la norma esclude, per tutta la durata del lockdown, l'inadempimento nel pagamento dei canoni dovuti dalle imprese coinvolte nel blocco dell'attività. Blocco che si era verificato nelle vicende in esame, giacché un immobile era adibito a centro fitness ed estetica, mentre l'altro ospitava una struttura alberghiera. Nell'accogliere provvisoriamente, con provvedimento pronunciato prima della convocazione delle parti (articolo 669-sexies, comma 2, del Codice di procedura civile), le richieste delle ricorrenti, i giudici danno atto che queste ultime avevano esposto di aver sospeso la propria attività a causa delle misure restrittive emanate per contrastare la diffusione del Covid-19; rilevano quindi che le stesse conduttrici avevano emesso assegni postdatati a garanzia dell'obbligazione di pagamento dei canoni.

In particolare, il giudice di Rimini afferma che sussiste il «fumus boni iuris» della pretesa della ricorrente (cioè la verosimile fondatezza del diritto) «alla luce delle disposizioni emergenziali e della situazione di fatto in cui si trova ora a operare l'attività di ricezione turistica». Inoltre, l'incasso degli assegni potrebbe provocare alle imprenditrici un pregiudizio irreparabile, giacché dal mancato pagamento dei titoli segue la segnalazione alla Centrale d'allarme interbancaria (Cai), e quindi la revoca di ogni autorizzazione a emettere assegni e il conseguente divieto per qualunque banca e ufficio postale di stipulare nuove convenzioni di assegno con il traente. Così i tribunali hanno ordinato alle società locatrici di non mettere all'incasso gli assegni bancari detenuti a titolo di garanzia. In entrambi i procedimenti è stata quindi fissata l'udienza per la conferma, modifica o revoca del decreto (in base al comma 2 dell'articolo 669-sexies): al Tribunale di Rimini l'udienza si terrà da remoto, mentre a Bologna con il deposito di note scritte.

Fonte: Antonino Porraccioli, *L'azienda per il lockdown può non pagare l'affitto*, in *Il Sole 24Ore*, 15 giugno 2020.

## ➤ **Operazioni inesistenti provate da analoghe anomalie contabili**

Analoghe anomalie nella contabilità dell'emittente e dell'utilizzatore delle fatture offrono elementi di rinforzo della falsità dell'operazione e della relativa responsabilità penale,

secondo la Cassazione (sentenza 18279/2020). La sussistenza di analoghe anomalie nella contabilità dell'emittente e dell'utilizzatore avvalorano la falsità delle operazioni e quindi la responsabilità penale per i reati in materia di operazioni inesistenti. Ad affermarlo è la Cassazione con la sentenza 18279 depositata martedì 16 giugno. La vicenda riguarda due imprenditori condannati uno per utilizzo e uno per emissione di fatture per operazioni inesistenti. La decisione, confermata in entrambi i gradi di merito, veniva impugnata in Cassazione, lamentando un'errata valutazione delle prove. In particolare, secondo la difesa, trattandosi di opere edili, era mancato un riscontro sia presso i clienti proprietari degli immobili oggetto di intervento, sia sui conti correnti dei soggetti coinvolti. La Suprema corte, confermando la decisione, ha innanzitutto rilevato che in sede di appello il giudice aveva riesaminato criticamente tutto il materiale probatorio. Più precisamente dalle prove in atti emergeva che l'utilizzatore delle fatture le aveva inserite in contabilità proprio nell'imminenza della scadenza della dichiarazione, mentre l'emittente nemmeno le aveva conservate. Inoltre, la descrizione dei documenti era generica e in alcuni casi illeggibile nonostante il valore non fosse irrisorio. L'emittente, in ogni caso, era privo di personale o materiali necessari per eseguire le prestazioni fatturate. Infine, entrambi non avevano dimostrato l'effettiva corresponsione del pagamento o le modalità in cui sarebbe dovuto avvenire. La difesa sul punto aveva descritto le opere eseguite, al fine di dar prova dell'effettività delle prestazioni fatturate. Tuttavia, i giudici di legittimità hanno evidenziato che tale tesi era del tutto irrilevante atteso che dai documenti contabili in atti non risultavano descritti i lavori che gli imputati sostenevano di aver effettuato. In ultimo, la Cassazione ha rilevato che l'utilizzatore aveva tratto beneficio fiscale con la registrazione delle citate fatture. La decisione fa riflettere perché tutti gli elementi singolarmente considerati avrebbero verosimilmente giustificato la sussistenza delle prestazioni e quindi l'infondatezza dell'accusa. Tuttavia, valutati nel loro complesso, per di più unitamente tra emittente ed utilizzatore, si sono in realtà mostrati convergenti nel confermare l'ipotesi accusatoria. Infatti, ad esempio, la registrazione delle fatture da parte dell'utilizzatore a ridosso della presentazione della dichiarazione, valutato contemporaneamente alla mancata conservazione delle stesse da parte dell'emittente, potrebbe maggiormente dimostrare intenti evasivi. Ciò non equivale all'inversione all'onere della prova in capo all'imputato, ma si tratta della mera concordanza degli indizi accusatori. Va ricordato che, l'articolo 9 Dlgs 74/00 esclude il concorso tra emittente e utilizzatore dei documenti per operazioni inesistenti. Per la Cassazione tale esclusione opera solo se il destinatario delle fatture le abbia concretamente utilizzate e quindi risulti imputato per il reato di dichiarazione fraudolenta (Cassazione 41124/19).

Fonte: Laura Ambrosi, *Operazioni inesistenti provate da analoghe anomalie contabili*, in Il Sole 24Ore, 16 giugno 2020.

I migliori saluti.

  
La Segreteria

LF/ci