

Norme & Tributi

Diritto dell'economia



SOCIETÀ DI FATTO
Secondo il Tribunale di Lecce (sentenza 29 giugno 2022 n. 1997), la mancanza della prova scritta del contratto di costituzione di una società di fatto o

irregolare (non richiesta dalla legge ai fini della sua validità) non impedisce al giudice di merito l'accertamento della sua esistenza mediante ogni mezzo di prova previsto dall'ordinamento

I casi concreti

1

Gravità del vizio
Se un contratto è stipulato in violazione di una norma imperativa, la "sanzione" che ne deriva è la nullità (articolo 1418 del Codice civile). Se la nullità concerne una singola clausola, si tratta di valutare se il vizio sia talmente grave da colpire l'intero contratto oppure se si debba ritenere che il contratto viva senza considerare la clausola nulla (articolo 1419 del codice civile).

2

Violazioni normative
Se però la nullità parziale di una clausola del contratto deriva dall'infrazione di una norma che impone un contenuto vincolato per quella clausola, non si fa luogo al ragionamento inerente all'incidenza della clausola sull'intero contratto, in quanto la legge impone di considerare tale clausola come se fosse scritta con il contenuto imperativamente imposto dalla legge.

3

Sostituzione del prezzo
La tipica situazione nella quale si verifica una sostituzione automatica della clausola contrattuale con quella imposta dalla legge è quando la legge prescrive un vincolo nella quantificazione del corrispettivo: se la legge impone un prezzo di 300 e i contraenti pattuiscono 400, la clausola del prezzo si intende scritta con riferimento all'importo vincolato.

4

Diritto alla restituzione
Qualora esista una norma che stabilisce un prezzo imposto (come nel caso degli alloggi costruiti in esecuzione di convenzioni dalle quali deriva l'obbligo di calcolare il prezzo in base a certi parametri) e l'acquirente effettui un pagamento superiore, sorge in capo a costui il diritto di richiedere la restituzione della differenza tra l'importo vincolato e l'importo pagato.

Case popolari, senza affrancamento niente vendite al prezzo di mercato

Cessioni

La Corte di cassazione ha chiarito che va sempre utilizzato il valore vincolato

L'obbligo riguarda tutte le cessioni: sia del costruttore che dei proprietari successivi

Angelo Busani

Devono essere stipulate nel rispetto del prezzo vincolato le vendite (effettuate, oltre che dal costruttore, anche dai successivi acquirenti) delle abitazioni costruite - in ogni tempo - in attuazione di programmi di edilizia residenziale pubblica (le cosiddette "convenzioni Peep") oppure in attuazione di convenzioni stipulate per lo scomputo degli oneri di urbanizzazione (le cosiddette "convenzioni Bucalossi"). A meno che, mediante la occorrente procedura di affrancazione (articolo 31, comma 49-bis, legge 448/1998 e Dm 151/2020) il vincolo del prezzo di cessione sia stato rimosso e, quindi, vi sia la libertà di determinazione del prezzo di compravendita.

È quanto stabilito dalle Sezioni unite della Cassazione con la sentenza n. 21348 del 6 luglio 2022 (si veda il Sole 24 Ore del 7 luglio); la Suprema corte ha emanato questa decisione con la sua composizione più autorevole non solo a causa della particolare complessità della questione, ma anche per correggere una sua precedente pronuncia in materia (la n. 18135/2015, sempre delle Sezioni unite) nella quale, giudicando sulle convenzioni Peep (e in base alla legislazione allora vigente), aveva incidentalmente osservato che il gravame del prezzo vincolato riguardava solo le abitazioni delle convenzioni Peep e non anche le abitazioni delle convenzioni Bucalossi (mentre ora viene affermato che il limite del prezzo vincolato sussiste in ogni caso e chiunque sia il soggetto venditore, a meno che, appunto, non sia effettuata la predetta affrancazione).

La nullità parziale

La situazione che si verifica in caso di vendita di un'abitazione per un prezzo superiore a quello vincolato è che si tratta di un contratto affetto da "nullità parziale", con il risultato che il contratto deve essere letto come se fosse stato stipulato per il prezzo vincolato (e non per il prezzo pattuito in misura maggiore).

Con l'ulteriore conseguenza che la parte di prezzo sborsata in più dall'acquirente, rispetto all'importo vincolato, deve essere restituita dal venditore all'acquirente (Cassazione, sentenze 11032/1994, 9266/1995, 3018/2010, 506/2011 e 26689/2020).

Il complesso iter normativo

Le convenzioni Peep traggono fonte dalla legge 865/1971, ove era previsto che gli alloggi costruiti in diritto di superficie avrebbero dovuto

essere ceduti a prezzo vincolato, sia dall'impresa costruttrice sia successivamente. La prescrizione del prezzo vincolato venne poi ripetuta dalla legge 10/1977 (la legge Bucalossi) per gli alloggi costruiti in seguito a convenzioni con le quali il Comune concede all'impresa costruttrice una riduzione degli oneri di urbanizzazione.

Con la legislazione successiva (la legge 179/1992, la legge 662/1996, la legge 448/1998), la disciplina degli alloggi costruiti a seguito di convenzioni Peep e di convenzione Bucalossi è stata progressivamente parificata, la prescrizione del prezzo vincolato è stata estesa agli alloggi Peep costruiti in diritto di proprietà ed è stata introdotta la facoltà di liberare l'alloggio dal prezzo vincolato pagando una data somma nell'ambito di una procedura di affrancamento da svolgersi presso il Comune.

Tuttavia, questo affastellamento di norme, provocando una loro non univoca interpretazione, ha sospinto il legislatore a norma di nuovo (e definitivamente) in materia di affrancamento del prezzo vincolato:

- L'articolo 5, comma 3-bis, del decreto legge 70/2011, ha stabilito dunque che i vincoli «relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative» (sia derivanti da convenzioni Peep che da convenzioni Bucalossi) «possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento» mediante la stipula di un'apposita convenzione con il Comune e il pagamento di una data somma;
- dall'articolo 25-undecies Dl 119/2018 (norma dichiarata legittima dalla Corte costituzionale con la sentenza 210/2021) la facoltà di af-

francamento è stata infine estesa anche a chi abbia già venduto (allo scopo di non dover restituire parte del prezzo riscosso).

Le ragioni della decisione

Dopo aver osservato che la legge ha dunque accomunato le convenzioni Peep e le convenzioni Bucalossi, la Cassazione afferma che la legge ha l'evidente obiettivo di evitare le manovre speculative di chi, una volta acquistato l'alloggio dal costruttore a prezzo vincolato, lo rivende a prezzo maggiorato. Insomma, «la logica del sistema attualmente vigente, pertanto, è nel senso che chi vuole vendere l'immobile a prezzo di mercato può farlo solo attraverso la procedura di affrancazione... che costituisce una sorta di compenso per lo svincolo, in modo da restituire all'immobile il suo pieno valore di mercato».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Dlgs 231, l'interesse dell'ente non impedisce il taglio dei costi

Reati ambientali

Per la Suprema corte anche il risparmio organizzativo costituisce un vantaggio

Sandro Guerra

Con la sentenza 21034 del 30 maggio 2022 la terza sezione penale della Cassazione è tornata a pronunciarsi sul tema dell'interesse o vantaggio dell'ente nei reati ambientali (nella specie, inquinamento di acque da reflui industriali, contravvenzione prevista dall'articolo 137, comma 2, Dlgs 3 aprile 2006, n. 152), ritenendo integrata la violazione amministrativa da parte dell'ente (articolo 25-undecies del Dlgs 231/2001) anche in presenza di una violazione isolata che non abbia comportato «direttamente o indirettamente un risparmio di spesa», ma che sia stato causato da «scelte organizzative o gestionali dell'ente da considerare inadeguate». L'ente aveva cioè ottenuto un risparmio in termini organizzativi attraverso una scelta che contrastava le prescrizioni della normativa ambientale (omessa dotazione di uno specifico sistema di raccolta dei reflui).

Le norme

L'articolo 5 del Dlgs 231/2001, nel declinare il criterio di imputazione oggettiva, prevede che l'ente risponda solo dei reati commessi nel suo interesse o a suo vantaggio (due parole che esprimono lo stesso concetto), ma evoca concetti giuridicamente diversi, potendosi distinguere un interesse "a monte" ad un indebito arricchimento, prefigurato e magari non realizzatosi, in relazione ad un illecito, da un vantaggio oggettivamente conseguito con la commissione del reato, seppure non prospettato ex ante (Cassazione, sesta sezione penale, sentenza del 23 aprile 2021, n. 15543).

In altri termini, come chiarito dalla relazione allo schema del decreto legislativo 231/2001, il richiamo all'interesse dell'ente caratterizza in senso marcatamente soggettivo la condotta delittuosa della persona fisica e "si accontenta" di una verifica ex ante; viceversa, il vantaggio, che può essere tratto dall'ente anche quando la persona fisica non abbia agito nel suo interesse, richiede sempre una verifica ex post.

Coevo all'originario testo del Dlgs 231/2001, che limitava la responsabilità amministrativa dell'ente a poche ipotesi di reato, tutte di natura dolosa (articoli 24 e 25), il criterio di imputazione oggettiva, col tempo, è stato costretto a misurarsi con l'ipertrofia legislativa e con l'esponentiale incremento dei reati presupposti, a partire da quelli colposi di evento (omicidio e lesioni) in materia di tutela della salute e sicurezza sul lavoro (articolo 25-septies) introdotti dalla legge delega 3 agosto 2007, n. 123 e poi "affinati" con il Dlgs 9 aprile 2008, n. 81, emanato in attuazione della delega.

La giurisprudenza

Nei reati colposi di evento è difficilmente ipotizzabile un caso in cui l'evento lesivo corrisponda ad un interesse o vantaggio dell'ente e ciò ha indotto le Sezioni unite della Corte di Cassazione, nella sentenza Thys-

senKrupp (38343 del 18 settembre 2014), ad accreditare una lettura alternativa dell'articolo 5 del Dlgs 231/2001, spostando il baricentro della valutazione dall'evento alla condotta.

Nei reati colposi, pertanto, è la condotta caratterizzata dalla violazione della disciplina cautelare ad essere potenzialmente foriera di interesse o vantaggio per l'ente, quest'ultimo sicuramente ravvisabile, ad esempio, nel risparmio di costi o di tempo che l'ente avrebbe dovuto sostenere per adeguarsi alla normativa prevenzionistica la cui violazione abbia determinato un infortunio sul lavoro (Cassazione, sezione quarta penale, sentenza del 14 giugno 2016, n. 24697) o, come nel caso esami-

In passato, invece, i giudici avevano escluso l'illecito in presenza di un esiguo beneficio economico

nato dalla sentenza del 30 maggio scorso, in un risparmio in termini organizzativi (omessa dotazione di uno specifico sistema di raccolta dei reflui), ma contrastante con le prescrizioni della disciplina ambientale.

Una linea più severa rispetto al passato, quando la Corte aveva escluso l'illecito in presenza di un vantaggio economico esiguo (sentenza 22256/2021).

Che il risparmio organizzativo, ben potesse adattarsi ai reati ambientali di natura colposa (a maggior ragione trattandosi di reati di mera condotta) la Cassazione lo aveva già sostenuto in una sentenza del 2020 (la n. 3157): l'interesse e il vantaggio «vanno individuati sia nel risparmio economico per l'ente determinato dalla mancata adozione di impianti o dispositivi idonei a prevenire il superamento dei limiti tabellari, sia nell'eliminazione di tempi morti la cui predisposizione e manutenzione di detti impianti avrebbe dovuto dare luogo, con economizzazione complessiva dell'attività produttiva».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NT+FISCO

In vigore il Codice della crisi Lo speciale online

Dopo una lunga serie di rinvii, venerdì 15 luglio sono entrate in vigore le nuove regole sulla crisi d'impresa previste dal decreto legislativo 14/2019 e, da ultimo, modificate per recepire la direttiva Insolvency (la 2019/1023). Il Dlgs 17 giugno 2022 n. 83 (pubblicato sulla Gazzetta ufficiale del 1° luglio 2022, n. 152) oltre ad adeguare la normativa alla direttiva Ue ha anche inserito all'interno del Codice la nuova procedura di composizione negoziata introdotta dal decreto legge 118/2021 al posto del sistema di allerta automatico mai entrato in vigore (con alcune revisioni). Molte le novità a cominciare dall'introduzione dei piani di ristrutturazione. Sullo Speciale dedicato alla crisi d'impresa, tutti gli approfondimenti per orientarsi fra le nuove regole.



Lo Speciale dedicato alla crisi d'impresa su: ntplusfisco.ilssole24ore.com



QUEST'ESTATE, VAI AL LARGO CON LA MENTE.

Un "quaderno delle vacanze" dal sapore decisamente "pop": quiz di attualità, rebus su film e serie TV, enigmistica condita con ironia, curiosità, aneddoti su musica, cinema, costume & società. Più di 100 giochi pensati per passare momenti di spensieratezza, prendersi una pausa dai dispositivi elettronici, allenando il cervello mentre ci si diverte. Sotto l'ombrellone, a casa, o dovunque tu voglia, per ricordarsi che la vacanza è, prima di tutto, uno stato mentale.

IN EDICOLA DA SABATO 16 LUGLIO CON IL SOLE 24 ORE A € 7,90*

*Oltre al prezzo del quotidiano. Offerta valida in edicola fino al 16/08/2022.

1A Ordina la tua copia su Primaedicola.it e ritirala, senza costi aggiuntivi né pagamento anticipato, in edicola.

Per maggiori informazioni chiama il Servizio Clienti del Sole 24 Ore 02 30300600

Shopping | 24 In vendita su Shopping24.ilssole24ore.com/quadernocomplicitvacanze