

## Newsletter 4 - 2021

### SRL UNIPERSONALI: SONO APPLICABILI LE NORME DEL DECRETO 231

La VI Sezione della Corte di Cassazione, nel testo della recentissima sentenza n. 45100 del 6 dicembre 2021, ha ribaltato la decisione con cui i giudici del Tribunale avevano annullato la misura cautelare interdittiva di contrarre con la PA, disposta nei confronti di tre S.r.l. unipersonali, ritenute dal Gip gravemente indiziate dell'illecito amministrativo di cui agli artt. 21 - 25 del D. Lgs n. 231, in relazione al reato presupposto di corruzione propria, attribuito al soggetto che aveva rivestito la posizione apicale di tali società, ed ha affermato che la società unipersonale è un soggetto giuridico a cui si applicano le norme previste dal D. Lgs. n. 231/2001 sulla responsabilità da reato degli enti.

Preliminarmente, i Giudici della Cassazione hanno precisato che *“il problema dell'inclusione della società unipersonale nel raggio d'azione della disciplina della responsabilità da reato dell'ente è ben distinto, anche nella considerazione del legislatore, da quello dell'applicazione del d. lgs. n.231 del 2001 all'impresa individuale [...] La società unipersonale è un soggetto giuridico autonomo e distinto dalla persona fisica dell'unico socio; un soggetto metaindividuale a cui la legge riconosce, in presenza di determinati presupposti, una personalità diversa rispetto a quella della persona fisica. Si tratta cioè di un soggetto che ha un proprio patrimonio autonomo, che costituisce un autonomo centro di imputazione di interessi, che ha una sua soggettività, che la legge fa discendere automaticamente in presenza di determinati presupposti. [...] Le imprese individuali, di converso, possono anche avere un'organizzazione interna estremamente complessa, ma non sono enti e dunque per ciò solo sono escluse dall'ambito di applicazione della responsabilità degli enti”*.

Non è difficile capire che non si tratta di un problema squisitamente teorico o giuridico, solo considerando le conseguenze, anche di natura penale, derivanti da una soluzione piuttosto che da un'altra.

La Cassazione ha affrontato quindi, in particolare, e nell'ottica di quanto previsto dal D.Lgs. 231/2001, il tema della distinzione tra impresa individuale e società unipersonale. Si tratta di due figure che, se per certi versi, possono sembrare sovrapponibili tra loro (specialmente in caso di società unipersonali dalla struttura estremamente semplificata e dalla ridotta consistenza patrimoniale), in realtà costituiscono istituti profondamente diversi.

Mentre la società unipersonale è un soggetto che costituisce un autonomo centro di imputazione di interessi, nell'impresa individuale il riferimento diretto è invece alla persona fisica.

Nel primo caso, come si è anticipato, la società individuale potrà essere chiamata a rispondere sulla base della disciplina sulla responsabilità degli enti, mentre l'impresa individuale risulta esclusa dall'ambito applicativo del D.Lgs. 231/2001.

Avv. Massimo Biffa

### LOCAZIONI AD USO COMMERCIALE

In materia di locazioni commerciali (cfr. legge n. 392/78) una recente Ordinanza della Corte di Cassazione (Cass. civ. Sez. III, Ord. 12-11-2021 n. 33884) ha riaffermato il principio della piena ed incondizionata libertà delle parti di assicurare al locatore un corrispettivo crescente, in termini di valore reale, durante l'arco di svolgimento del rapporto, salvo che le stesse parti non abbiano in realtà perseguito, surrettiziamente, lo scopo di neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria.

Il caso riguardava la risoluzione di un contratto di locazione, richiesta dal locatore e accolta dalla Corte d'Appello, avente ad oggetto un immobile per uso diverso da quello di abitazione, a causa dell'inadempimento del conduttore con conseguente condanna di quest'ultimo al pagamento di quanto dovuto alla controparte a titolo di canoni non corrisposti.

La corte d'Appello adita motivava la propria decisione riconoscendo la piena facoltà dei contraenti di procedere liberamente alla rideterminazione del canone di locazione.

Avverso la decisione il conduttore adiva la Suprema Corte censurando la sentenza impugnata per avere la corte d'Appello erroneamente ritenuto, in costanza di rapporto, legittima la rideterminazione del canone di locazione originariamente convenuto. Tramite detta impugnazione il conduttore lamentava, infatti, la presunta inosservanza dei limiti previsti dagli artt. 32 e 79 della legge n. 392/78 in occasione della novazione del contratto di locazione le cui nuove condizioni dettate dal locatore prevedevano un significativo aumento del canone.

Invero la Suprema Corte rilevava la mancanza di prova dell'intento elusivo delle parti, pertanto legittimo il patto di determinazione differenziata del canone per frazioni di tempo successive, così come lo sarebbe il patto

## Newsletter 4 - 2021

successivamente intercorso tra le parti al fine di modificare in aumento, ma anche in diminuzione, l'entità del canone.

Infatti la legittimità di tali patti, sia essi iniziali che intervenuti in costanza di rapporto, verrebbero meno nel caso in cui risultasse, dal testo del contratto o anche da elementi extra-testuali, che le parti avessero in realtà perseguito soltanto lo scopo di neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria, eludendo i limiti quantitativi posti dall'art. 32, L. 392/1978 (come modificati dall'art. 1, comma 9-sexies, L. 5 aprile 1985, n. 118) ed incorrendo, così, nella sanzione di nullità prevista dal successivo 79, comma 1, della stessa legge.

La Corte Suprema si è attenuta al principio secondo il quale la nullità di tale patto discenderebbe dal combinato disposto degli artt. 32 e 79 della legge n. 392/78, qualora le stesse non vincolassero detta determinazione differenziata al ricorso di elementi oggettivi e predeterminati, idonei a influire sull'equilibrio economico degli interessi contrattualmente disposti, ovvero esprimessero una sostanziale volontà elusiva del divieto stabilito dall'art. 32 cit., ai sensi del quale l'aggiornamento periodico del canone di una locazione commerciale non può avere luogo in termini quantitativamente superiori al 75% dell'indice dei prezzi al consumo calcolato dall'Istat per le famiglie di operai e impiegati per ciascuna annualità di rapporto.

Con l'ordinanza esaminata la Corte riafferma, quindi, il principio di diritto secondo cui alla stregua del principio generale della libera determinazione convenzionale del canone locativo per gli immobili destinati ad uso diverso da quello di abitazione, devono ritenersi legittimi, tanto il patto con il quale le parti, all'atto della conclusione del contratto, predeterminano il canone in una misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto, quanto il patto successivo con il quale le parti provvedono consensualmente, nel corso del rapporto, a stabilire una misura del canone diversa da quella originariamente stabilita.

Avv. Mario Caprini

### L'ANNULLAMENTO DEL CONTRATTO DI APPALTO: IL DOLO

Uno degli strumenti maggiormente utilizzati nell'ambito degli affari, in particolar modo nel mondo dell'edilizia e dell'immobiliare, è il contratto di appalto ovvero quel particolare contratto tipico previsto dall'art. 1655 c.c., attraverso il quale l'appaltatore assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio commissionatogli dal committente, verso un corrispettivo in denaro.

La peculiarità di tale strumento è data dal fatto che l'appaltatore gestisce la realizzazione dell'opera, così come identificata nel progetto, in piena autonomia assumendosi la responsabilità per eventuali difformità e vizi dell'opera. Questa forte autonomia dell'appaltatore pone però un problema fondamentale per l'imprenditore committente, ovvero, come difendersi nel caso in cui il suddetto appaltatore, tramite raggiri ed artifizii, attui comportamenti volti a raggirare il committente, ad esempio utilizzando materiali scadenti al fine di aumentare il proprio margine di profitto.

È proprio su questa domanda che si è incentrata la sentenza del Tribunale di Milano del 10 novembre 2021, n. 9127, la quale ha evidenziato i casi in cui un contratto di appalto può essere annullato per dolo.

In sintesi, la vicenda si incentrava su una società, la quale dovendo ripavimentare il proprio stabilimento si rivolgeva ad un'altra società in ciò specializzata, concludendo un contratto di appalto.

Le parti concordavano l'utilizzo di uno specifico materiale, considerato essenziale dal committente.

Successivamente all'inizio dei lavori, però, il committente si rendeva conto che l'appaltatore contravvenendo ad ogni accordo preso, stava procedendo alla pavimentazione con un materiale diverso ed inferiore per qualità.

Il committente richiedeva quindi al Tribunale la risoluzione del contratto per inadempimento ed in via subordinata l'annullamento del contratto per dolo e/o errore essenziale e riconoscibile, chiedendo altresì la restituzione della somma anticipata in favore della ditta appaltatrice.

Il Tribunale accoglieva la domanda di annullamento del contratto per dolo.

Come noto il dolo costituisce uno dei c.d. vizi del consenso, ovvero sia quei vizi, ricomprendenti errore e violenza morale, che legittimano la richiesta di annullamento del contratto.

In particolare, con il termine dolo si intende quel particolare comportamento caratterizzato da artifizii o raggiri con cui un soggetto induce un altro in errore al fine di fargli concludere un accordo che non avrebbe altrimenti stipulato.

Ciò premesso, bisogna ricordare che non tutti i tipi di dolo consentono l'annullamento del contratto, in giurisprudenza, infatti, si è operata una distinzione tra il c.d. dolo determinante che dà diritto all'annullamento ed il c.d. dolo incidente, che invece dà solamente il diritto ad ottenere il risarcimento del danno.

La questione si incentra, dunque, sulla distinzione tra queste due forme di dolo.

## Newsletter 4 - 2021

Per effettuare tale distinzione bisognerà verificare se il committente, qualora fosse stato posto nella conoscenza dell'errore derivante dal dolo, avrebbe comunque concluso il contratto (dolo incidente), ritenendo quindi ancora vantaggioso concludere l'accordo viziato, oppure no, in quanto l'errore cade su uno di quegli elementi senza i quali non ha senso per il committente instaurare il rapporto (dolo determinante).

È proprio questa la conclusione a cui è giunto il Tribunale, il quale ha affermato che a norma dell'art. 1439 c.c., il dolo è causa di annullamento del contratto quando i raggiri usati siano stati tali che, senza di essi, l'altra parte non avrebbe prestato il proprio consenso per la conclusione del contratto, ossia quando, determinando la volontà del contraente, abbiano ingenerato nel "*deceptus*" una rappresentazione alterata della realtà, provocando nel suo meccanismo volitivo un errore da considerarsi essenziale ai sensi dell'art. 1429 c.c.

In conclusione, quindi, per produrre l'annullamento del contratto non è sufficiente una qualunque influenza psicologica sull'altro contraente, ma sono necessari artifici, raggiri o anche semplici menzogne, che abbiano un'efficienza causale sulla determinazione volitiva della controparte e quindi sul consenso a concludere il contratto.

Dott. Paolo Damiani