



NEWS Euroconference

L'INFORMAZIONE QUOTIDIANA DA PROFESSIONISTA A PROFESSIONISTA

Direttori: Sergio Pellegrino e Giovanni Valcarenghi

Edizione di martedì 21 Aprile 2020

CASI OPERATIVI

Penale contrattuale eccessiva: rimedi per il debitore
di **EVOLUTION**

ENTI NON COMMERCIALI

L'inquadramento dei collaboratori sportivi dopo il Coronavirus
di **Guido Martinelli**

IVA

Le nuove specifiche tecniche della fattura elettronica slittano al 1° gennaio 2021
di **Sandro Cerato**

DICHIARAZIONI

L'assistenza fiscale per il modello 730/2020 e le novità del Decreto Liquidità
di **Luca Mambrin**

BILANCIO

La regolare prospettiva di continuità nei bilanci
di **Clara Pollet, Simone Dimitri**

HOSPITALITY

Le locazioni di immobili destinati ad attività alberghiera – Parte I
di **Leonardo Pietrobon**

CASI OPERATIVI

Penale contrattuale eccessiva: rimedi per il debitore

di **EVOLUTION**

DIGITAL

Seminario di specializzazione

I CONTRATTI DI LOCAZIONE ALLA LUCE DELLE PROBLEMATICHE DEL COVID 19 – SOLUZIONI, RISCHI E CRITICITÀ

[Scopri di più >](#)

Nella stipula di un contratto locazione avente ad oggetto il godimento di un fabbricato industriale, le parti approvano una clausola penale a garanzia del pagamento dei canoni dovuti dal conduttore. Il canone mensile concordato è pari ad euro 1.800,00. La clausola prevede che, in caso di tardivo pagamento di una rata, il conduttore sia obbligato a corrispondere un importo fisso pari ad euro 8.000,00 (non imputabile in conto canone). Inoltre, laddove il ritardo si protragga per oltre 20 giorni, è prevista l'immediata restituzione del bene locato. Il conduttore può invocare il ridimensionamento della penale per eccessività della pretesa?

Nell'ambito dei contratti tra imprese sovente si ricorre all'apposizione di una clausola penale, che quantifichi *ex ante* l'ammontare massimo dell'indennizzo dovuto dal contraente che abbia colpevolmente omesso o ritardato la prestazione cui è vincolato.

Si tratta di una forma di predeterminazione dell'entità del risarcimento utile a prevenire l'insorgenza di controversie che muovono dal riscontro dell'inadempimento agli obblighi contrattuali.

La somma concordata a titolo di penale può talvolta essere eccessiva. La sproporzione può risultare dal raffronto tra la prestazione non adempiuta e il *quantum* forfettariamente dovuto in base alla clausola stessa, oppure, in altri casi, può essere inconfutabilmente eccessiva o, per usare il lessico del legislatore, "manifestamente" eccessiva (articolo 1384 cod.civ.).



[CONTINUA A LEGGERE...](#)

ENTI NON COMMERCIALI

L'inquadramento dei collaboratori sportivi dopo il Coronavirus

di Guido Martinelli



Seminario di specializzazione

SPORT E TERZO SETTORE. COSA CAMBIA?

Scopri le sedi in programmazione >

La possibile, imminente, “**fase due**” dell’emergenza pandemica avvicina il momento della ripresa delle attività sportive.

Quali novità si presentano per l’inquadramento delle risorse umane impiegate all’interno degli impianti?

Il punto di partenza credo sia **l’articolo 3 del decreto attuativo dell’articolo 96 D.L. 18/2020, c.d. Cura Italia.**

Questa norma definisce i beneficiari del provvedimento sopra indicato quali “**i lavoratori titolari di un rapporto di collaborazione ai sensi dell’articolo 67 primo comma lettera m) del d.p.r. 22 dicembre 1986 n. 917**”.

Da tale indicazione conseguono numerose conseguenze.

La prima è che, **per la prima volta** a livello legislativo dopo l’abrogazione della definizione di dette collaborazioni quali coordinate e continuative (previste dalla Legge di bilancio 2018 e abrogate con il c.d. Decreto dignità – D.L. 87/2018), **si ha conferma che le c.d. prestazioni sportive dilettantistiche hanno natura lavoristica.**

Pertanto risulta acclarato che detta forma di retribuzione potrà essere riconosciuta anche a soggetti che svolgono tale attività a titolo **principale**, ancorché non esclusivo.

La seconda è che, **all’interno di tale categoria**, noi ritroviamo tutti i percettori di compensi sportivi, quindi **anche gli atleti dilettanti e gli ufficiali di gara e gli arbitri.**

La natura di lavoratore di tali ultime categorie di soggetti che garantiscono il corretto svolgimento delle manifestazioni sportive dilettantistiche è confermata anche dall’**articolo 5, comma 1, lettera c), L. 86/2019** che espressamente comprende tra i lavoratori anche la figura

“del direttore di gara”.

Appaiono, pertanto, al momento **superate tutte le precedenti posizioni dottrinali e giurisprudenziali che intravedevano in tali figura più una prestazione a finalità associative che a natura corrispettiva**.

È altrettanto chiaro che l'emersione di tali lavoratori e, in particolare, la loro rilevata quantificazione in termini numerici, legata alla richiesta della indennità dei 600 euro non può essere nascosta, anche perché si incrocia con il periodo di vigenza della delega concessa al Governo (scadrà a fine agosto prossimo) per la riscrittura della disciplina del **lavoro sportivo dilettantistico**.

È ormai palese che **la distinzione tra sportivi “lavoratori” e in quanto tali professionisti, disciplinati dalla L. 91/1981 e soggetti dilettanti, intesi come coloro che svolgono tali attività per diletto, appare superata** non solo dalla prassi ma anche dalle norme che si sono succedute.

Essendo confermato, dalle parole più volte ripetute del **Ministro Spadafora** che la scadenza di agosto per i decreti delegati di riforma dello sport sarà rispettata, ci troveremo di fronte alla ripresa delle attività e nuove regole che disciplineranno l'esercizio di attività sportive dilettantistiche.

Il problema sarà il costo per la **copertura previdenziale e assicurativa** di queste prestazioni. Infatti, solo qui è presente la vera differenza rispetto ad altre forme di lavoro autonomo previste dall'ordinamento.

Secondo una tabella predisposta dal portale “Fisco sport”, **su un compenso di 25.000 euro lordi già oggi l'inquadramento come sportivo dilettante prevede un carico fiscale pari a euro 3.450; se ipotizzassimo, invece, una partita iva a forfait al 5%, le imposte sono pari a euro 860 e il forfait al 15% prevede imposte pari a euro 2.580**.

È palese, quindi, che la differenza in termini di costi tra i trattamenti non sportivi e quelli sportivi è data esclusivamente dal **carico previdenziale**, presente nei primi e non nei secondi visto che, addirittura, lo sportivo, ai fini fiscali, ha un carico maggiore.

Nel momento in cui anche sulle **prestazioni sportive**, conformemente, del resto, alla loro qualificazione come prestazioni di lavoro e in ossequio al dettato costituzionale, sarà inserita una **copertura previdenziale e assicurativa** la “convenienza” ad utilizzare tale soluzione si ridurrebbe notevolmente.

D'altro canto diventa difficile prevedere che non si vada in questa direzione.

Ma se questo fosse vero, come crediamo, la conseguenza è che i centri sportivi appena usciti (o forse non ancora) dall'incubo della chiusura degli impianti per la pandemia (con la correlata crisi finanziaria derivata dai mancati incassi) si troveranno, con ogni probabilità, a dover

sopportare costi ulteriori non previsti e comunque impossibili da sostenere nel quadro della post emergenza.

Ecco allora che **sarebbe auspicabile che il riconoscimento come rapporto di lavoro pieno (con correlato versamento di contributi previdenziali e assicurativi) per i lavoratori dello sport dilettantistico fosse accompagnato da un periodo iniziale di defiscalizzazione di detti oneri**, al fine di facilitare la ripresa o comunque legato ad un inquadramento che possa prevedere un diverso e più **ridotto peso dei contributi** rispetto a quelli oggi previsti per il settore spettacolo (si veda, a tal proposito, il settore dell'agricoltura o quello dei lavori domestici).

IVA

Le nuove specifiche tecniche della fattura elettronica slittano al 1° gennaio 2021

di Sandro Cerato

DIGITAL

Seminario di specializzazione

LA FISCALITÀ NELL'E-COMMERCE

[Scopri di più >](#)

L'adozione delle nuove specifiche tecniche riguardanti il “Tipo documento” e la “Natura” dell’operazione potranno essere utilizzate dal prossimo 1° ottobre 2020 e diverranno obbligatorie solo a partire dal 1° gennaio 2021. Lo stabilisce il **provvedimento direttoriale n. 166579/2020**, pubblicato ieri, 20 aprile, sul sito dell’Agenzia che modifica il precedente **provvedimento 28 febbraio 2020, n. 99922/2020**.

Con tale ultimo provvedimento, l’Agenzia aveva stabilito, in origine, che dal prossimo 4 maggio 2020 sarebbe stato possibile utilizzare le nuove specifiche tecniche contenute nel provvedimento stesso, il cui impatto riguarda soprattutto i campi **“Tipo documento” e “Natura” dell’operazione** nella compilazione del **file xml** della fattura elettronica da inviare al Sdi. Tuttavia, l’obbligo di adozione delle novità era previsto solo a partire dal **1° ottobre 2020**.

Nelle motivazioni al provvedimento di ieri, l’Agenzia precisa che, tenendo conto dell’attuale situazione emergenziale dovuta alla crisi epidemiologica Covid-19 e recependo anche le istanze degli operatori e delle associazioni di categoria, **si è reso necessario modificare i termini di utilizzo della nuova versione delle specifiche tecniche della fatturazione elettronica** approvate con il prevedente **provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle entrate n. 99922 del 28 febbraio 2020**.

In particolare, con l’ultimo provvedimento si stabilisce che **a partire dal 1° ottobre 2020 e fino al 31 dicembre 2020** il Sistema di Interscambio accetterà fatture elettroniche e note di variazione predisposte sia con il nuovo schema allegato al provvedimento stesso, sia con lo schema attualmente in essere.

Solamente a partire dal prossimo 1° gennaio 2021 il Sistema di Interscambio accetterà esclusivamente fatture elettroniche e note di variazione predisposte con il nuovo schema.

In primo luogo, le novità riguardano, come detto, il campo dedicato al **“Tipo documento”** per il quale, ad esempio, sono previsti diversi dettagli per le inversioni contabili, stabilendo i seguenti codici:

- **TD16**: integrazione per acquisti interni, tra cui rientrano ad esempio i servizi relativi ad edifici di cui all'[articolo 17, comma 6, lett. a-ter, D.P.R. 633/1972](#);
- **TD17**: integrazione o autofattura per acquisti di servizi da soggetto non residente ai sensi dell'[articolo 17, comma 2, D.P.R. 633/1972](#) (ad esempio il *download* di un *software* acquistato da un fornitore irlandese);
- **TD18**: integrazione della fattura del fornitore Ue per acquisto intracomunitario di beni;
- **TD19**: integrazione o autofattura per acquisti di beni da soggetti non residenti ai sensi dell'[articolo 17, comma 2, D.P.R. 633/1972](#) (ad esempio l'acquisto di un personale computer già presente in Italia da un fornitore tedesco).

Per gli esportatori abituali si segnala l'introduzione del **codice TD21 in caso di emissione di autofattura per regolarizzazione dello “splafonamento”**, mentre i codici TD22 e TD23 sono dedicati alle estrazioni dei beni da deposito Iva in funzione rispettivamente della debenza o meno del tributo.

Di particolare interesse sono anche le codifiche “speciali” per le **fatture differite**, rispettivamente TD24 per quella tradizionale di cui all'[articolo 21, comma 4, lett. a\), D.P.R. 633/1972](#), e TD25 per le triangolari c.d. “interne” di cui alla successiva [lett. b\) del comma 4 dell'articolo 21](#).

Per quanto riguarda il **campo “Natura” dell’operazione**, sono state introdotti nuovi dettagli anche nelle ipotesi di operazioni senza applicazione dell’Iva, sia per quelle **“fuori campo”**, sia per quelle **non imponibili**.

Più in dettaglio, per quelle **fuori campo** è stato previsto il **codice N2.1** per quelle carenti del presupposto territoriale per effetto degli [articoli da 7 a 7-septies D.P.R. 633/1972](#) (per le quali l'[articolo 21, comma 6-bis, D.P.R. 633/1972](#) prevede l’obbligo di emissione della fattura), ed il **codice N2.2 negli altri casi** (per i quali normalmente è facoltativa l’emissione della fattura).

Infine, come detto, importanti sono anche i nuovi codici dedicati alle **operazioni non imponibili** (tra cui quelle che assumono rilievo ai fini dello status di esportatore abituale), per le quali sono stati previsti i seguenti codici:

- **1 per le esportazioni di beni** (tra cui quelle dirette, triangolari, a cura del cessionario non residente, ecc.);
- **2 per le cessioni intracomunitarie di beni** ([articolo 41](#) e [articolo 58 D.L. 331/93](#));
- 3 per le cessioni di beni verso imprese di San Marino;
- 4 per le operazioni assimilate alle esportazioni (ad esempio quelle di cui all'[articolo 72 D.P.R. 633/1972](#));
- **5 per le operazioni non imponibile effettuate a seguito di dichiarazione d’intento**

(quelle verso l'esportatore abituale di cui all'articolo 8, comma 1, lett. c, D.P.R. 633/1972);

- 6 per le altre operazioni non imponibili che non concorrono alla formazione dello *status* di esportatore abituale (ad esempio le cessioni a turisti extraUE di cui all'articolo 38-quater D.P.R. 633/1972).

DICHIARAZIONI

L'assistenza fiscale per il modello 730/2020 e le novità del Decreto Liquidità

di Luca Mambrin

DIGITAL

Seminario di specializzazione

PMI, SRL: LA CORRETTA APPLICAZIONE DELLE MISURE EMERGENZIALI DI IMPATTO SOCIETARIO

[Scopri di più >](#)

Tra le misure adottate nel **Decreto Liquidità**, D.L. 23/2020, recentemente pubblicato in Gazzetta Ufficiale ve ne sono alcune che **modificano** e **semplificano** le modalità per l'**acquisizione della delega** per l'accesso alla **dichiarazione precompilata** da parte dei Caf o dei professionisti incaricati.

Come noto, infatti, il modello 730 precompilato viene messo a disposizione del contribuente a partire dal **15 aprile di ogni anno** (per quest'anno il **D.L. 9/2020 ha posticipato tale termine al 5 maggio 2020**) in una apposita sezione del sito internet dell'agenzia delle entrate a cui si può accedere:

- **direttamente**, mediante i **servizi telematici** dell'Agenzia delle entrate. A tal fine è necessario essere in possesso di un **codice Pin** che può essere richiesto: **online**, accedendo al sito dell'Agenzia, o **in ufficio**, presentando un documento d'identità. È possibile accedere al 730 precompilato anche utilizzando le **credenziali dispositivo rilasciate dall'Inps** o la **Cns** (Corte Nazionale dei Servizi), oppure tramite **Spid**, il "Sistema pubblico dell'identità digitale" necessario per accedere ai servizi della pubblica amministrazione;
- **indirettamente**, conferendo apposita **delega**, tramite il proprio **sostituto d'imposta che presta assistenza fiscale**, tramite un **Caf** o un professionista abilitato.

Una volta ottenuto il **codice Pin per l'accesso** (direttamente o indirettamente) nella sezione del sito internet dell'Agenzia delle entrate è possibile **visualizzare**:

- **il modello 730 precompilato;**
- **un prospetto con l'indicazione sintetica dei redditi e delle spese presenti nel 730 precompilato** e delle principali fonti utilizzate per l'elaborazione della dichiarazione;
- **l'esito della liquidazione:** il rimborso che sarà erogato dal sostituto d'imposta e/o le

- somme che saranno trattenute in busta paga;
- **il modello 730-3 con il dettaglio dei risultati della liquidazione.**

Per poter accedere alla dichiarazione precompilata, il soggetto delegato (caf/professionista abilitato/sostituto d'imposta che presta assistenza fiscale) deve essere in possesso di una specifica **delega** sottoscritta da parte del contribuente, unitamente ad un suo **valido documento d'identità**.

L'[**articolo 25 D.L. 23/2020**](#), pubblicato nella G.U. n. 94 dell'8 aprile 2020, al fine di superare le difficoltà determinate dall'emergenza sanitaria e considerate le restrizioni volte a contrastare l'epidemia da Covid-19, fino alla cessazione dello stato di emergenza sanitaria, prevede, con riferimento al periodo d'imposta 2019, un **procedimento semplificato per l'acquisizione della delega di accesso alla dichiarazione precompilata**.

In particolare, i soggetti titolari dei redditi di **lavoro dipendente e assimilati** possono inviare in via telematica ai Caf e ai professionisti abilitati la **copia per immagine**:

- della **delega all'accesso alla dichiarazione precompilata sottoscritta**;
- della **documentazione necessaria per la predisposizione della dichiarazione**;
- del **documento di identità**.

La norma, come chiarito anche nella **circolare 9/E/2020**, intende agevolare la tempestiva presentazione della dichiarazione mediante il modello 730, facilitando le modalità di rilascio della delega all'accesso alla dichiarazione precompilata e della relativa documentazione da parte dei soggetti titolari dei redditi di lavoro dipendente e assimilati.

In particolare, quindi, viene consentito che i Caf e i professionisti abilitati gestiscano **“a distanza”** l'**attività di assistenza fiscale** o di **assistenza per la predisposizione del 730**, con **modalità telematiche**, acquisendo quindi la scansione o la foto della delega sottoscritta dal contribuente. In considerazione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, la disposizione evita ai contribuenti di doversi recare personalmente presso Caf e professionisti.

Inoltre viene previsto che, in **caso di necessità**, in luogo della sottoscrizione della delega, il contribuente può inviare al Caf o al professionista abilitato, in **via telematica**, **copia per immagine di un'apposita autorizzazione predisposta in forma libera e sottoscritta**.

Su questo punto la **circolare 9/E/2020** ha ulteriormente chiarito, che, in caso di necessità determinata dall'indisponibilità di strumenti, quali stampanti o scanner, il contribuente può inviare una **delega non sottoscritta**, ma **suffragata da una propria autorizzazione**.

L'autorizzazione può essere resa, ad esempio, con strumenti informatici, quali un **video** o un **messaggio di posta elettronica** accompagnato da una foto, anche mediante il deposito nel **cloud** dell'intermediario.

Tenuto conto, infatti, che la norma intende agevolare le attività dei contribuenti che devono assolvere agli obblighi dichiarativi, evitando che gli stessi debbano spostarsi dalle proprie abitazioni, l'autorizzazione all'accesso alla dichiarazione precompilata 730/2020 può essere trasmessa, anche in **forma libera**, in via telematica, ad esempio, tramite e-mail o sistemi di messaggistica istantanea o mediante il deposito nel *cloud* del Caf o del professionista abilitato, e deve contenere le **informazioni essenziali** quali:

- il **codice fiscale e dati anagrafici del contribuente e la denominazione del Caf o il nome del professionista**;
- il **consenso all'accesso alla dichiarazione precompilata e al trattamento dei dati personali**;
- la **sottoscrizione del contribuente**.

Al termine dell'emergenza il contribuente dovrà comunque **regolarizzare** la propria situazione consegnando:

- **l'originale firmato della delega sottoscritta**;
- **la documentazione richiesta per la predisposizione della dichiarazione**.

BILANCIO

La regolare prospettiva di continuità nei bilanci

di Clara Pollet, Simone Dimitri

DIGITAL Seminario di specializzazione

L'APPROVAZIONE DEL BILANCIO 2019 DOPO IL CORONAVIRUS

[Scopri di più >](#)

Nella **redazione del bilancio** devono essere osservati i principi civilistici dell'[articolo 2423-bis](#): la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e **nella prospettiva della continuazione dell'attività**, la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della **sostanza dell'operazione** o del contratto, si possono indicare esclusivamente gli **utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio**, si deve tener conto dei **proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio**, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento, si deve tener conto dei **rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio**, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo, gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci devono essere valutati separatamente e i criteri di valutazione non possono essere modificati da un esercizio all'altro.

Il Decreto liquidità, all'[articolo 7 D.L. 23/2020](#), ha indicato alcune disposizioni temporanee sui principi di redazione del bilancio **con riferimento alla continuità aziendale**.

La situazione anomala che si è determinata con l'emergenza epidemiologica, comporterebbe (ove si applicassero regole elaborate con riferimento ad un panorama fisiologico e non patologico) l'obbligo per una notevolissima quantità di imprese di redigere i bilanci dell'esercizio in corso nel 2020 **secondo criteri deformati**, ed in particolare senza la possibilità di adottare l'ottica della continuità aziendale, con grave ricaduta sulla **valutazione** di tutte le voci del bilancio medesimo.

Con riferimento al bilancio al **31 dicembre 2020**, la valutazione delle voci nella prospettiva della continuazione dell'attività di cui all'[articolo 2423 bis, comma 1, n. 1, cod. civ.](#) può comunque essere operata **se risulta sussistente nell'ultimo bilancio di esercizio chiuso in data anteriore al 23 febbraio 2020**, fatta salva la previsione di cui all'[articolo 106 D.L. 18/2020](#), che ha prorogato di sessanta giorni il termine di adozione dei rendiconti o dei bilanci d'esercizio relativi all'esercizio 2019, ordinariamente fissato al 30 aprile 2020.

Il **criterio di valutazione** è specificamente illustrato nella **nota informativa** anche mediante il

richiamo delle risultanze del bilancio precedente.

Queste disposizioni si applicano anche ai bilanci chiusi **entro il 23 febbraio 2020 e non ancora approvati.**

La data spartiacque del 23 febbraio 2020 corrisponde alla **data di entrata in vigore delle prime misure collegate all'emergenza** (D.L. 6/2020, convertito con modificazioni dalla L. 13/2020); in fase di predisposizione dei bilanci al 31 dicembre 2019, occorre considerare **se esistano eventi o circostanze che possano far sorgere dubbi significativi** sulla capacità dell'impresa di continuare ad operare come un'entità in funzionamento.

Sarà opportuno considerare elementi a supporto delle imprese, che **prima della crisi presentavano una regolare prospettiva di continuità, al fine di conservare tale prospettiva nella redazione dei bilanci dell'esercizio in corso nel 2020.**

Sono escluse da tali considerazioni le imprese che, indipendentemente dalla crisi Covid-19, si trovavano autonomamente in stato di perdita di continuità.

Nel principio di revisione internazionale (**Isa Italia**) n. 570 sulla continuità aziendale sono riportati gli eventi o circostanze che, considerati individualmente o nel loro complesso, possono far **sorgere dubbi significativi** sulla capacità dell'impresa di continuare ad operare come un'entità in funzionamento.

Tale elenco **non è esaustivo** e la presenza di uno o alcuni degli elementi riportati di seguito non implica necessariamente l'esistenza di un'incertezza significativa.

Tra gli **indicatori finanziari** sono riportati:

- **situazione di deficit patrimoniale o di capitale circolante netto negativo;**
- **prestiti a scadenza fissa** e prossimi alla scadenza senza che vi siano prospettive verosimili di rinnovo o di rimborso, oppure **eccessiva dipendenza da prestiti a breve termine** per finanziare attività a lungo termine;
- **bilanci storici o prospettici** che mostrano flussi di cassa negativi;
- **principali indici economico-finanziari negativi;**
- **consistenti perdite operative o significative perdite di valore** delle attività utilizzate per generare i flussi di cassa;
- **difficoltà nel pagamento di dividendi arretrati o discontinuità nella distribuzione di dividendi;**
- **incapacità di pagare i debiti alla scadenza;**
- **incapacità di rispettare le clausole contrattuali** dei prestiti;
- **cambiamento delle forme di pagamento** concesse dai fornitori, dalla condizione "a credito" alla condizione "pagamento alla consegna";
- **incapacità di ottenere finanziamenti** per lo sviluppo di nuovi prodotti, ovvero per altri investimenti necessari.

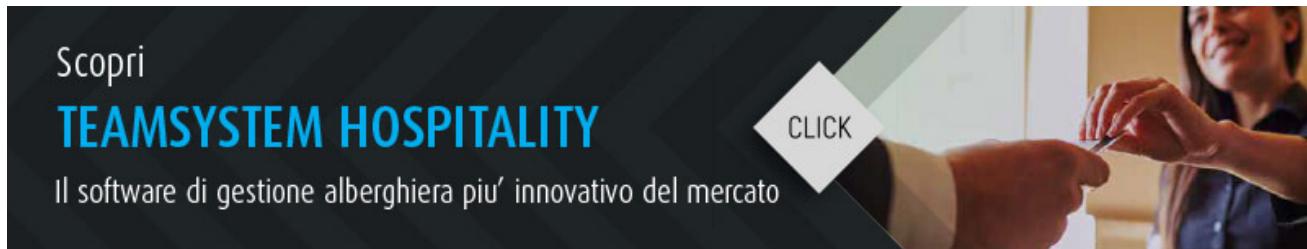
Tra gli **indicatori gestionali** occorre rilevare la perdita di mercati fondamentali, di clienti chiave, di contratti di distribuzione, di concessioni o di fornitori importanti, difficoltà con il personale o scarsità nell'approvvigionamento di forniture importanti.

Tra gli **altri indicatori** vanno evidenziati il capitale ridotto al di sotto dei limiti legali o non conformità del capitale ad altre norme di legge (come i requisiti di solvibilità o liquidità per gli istituti finanziari), eventuali **procedimenti legali o regolamentari** in corso che, in caso di soccombenza, possano comportare richieste di risarcimento **cui l'impresa probabilmente non è in grado di far fronte**; modifiche di leggi o regolamenti o delle politiche governative che si presume possano influenzare negativamente l'impresa, oppure **eventi catastrofici contro i quali non è stata stipulata una polizza assicurativa**, ovvero contro i quali è stata stipulata una **polizza assicurativa con massimali insufficienti**.

HOSPITALITY

Le locazioni di immobili destinati ad attività alberghiera – Parte I

di Leonardo Pietrobon



Scopri
TEAMSYSTEM HOSPITALITY
Il software di gestione alberghiera più innovativo del mercato

CLICK

La Legge 27 luglio 1978 n. 392, agli articoli 27 e seguenti, disciplina la locazione di immobili urbani adibiti ad un uso diverso da quello abitativo. In particolare tali disposizioni normative disciplinano:

- la **durata**;
- il **rinnovo**;
- il **rilascio dell'immobile**;
- l'**indennità** per la perdita di avviamento;
- la **sublocazione**;
- la **successione** nel contratto;
- il diritto di **prelazione**;
- il diritto di **riscatto**.

Nel concetto di immobili ad uso diverso da quello abitativo rientra anche il contratto di locazione di immobili da destinarsi all'esercizio di attività alberghiera; ciò che si nota è, rispetto alle altre locazioni commerciali, il riferimento puntuale alla **destinazione dell'immobile** concesso in locazione, ossia l'esercizio da parte del conduttore **dell'attività alberghiera**.

Un primo elemento che emerge dalla lettura della L. n. 392/1978 è il contenuto dell'articolo 79, secondo cui “è **nulla ogni pattuizione diretta** a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dagli articoli precedenti ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge“.

[CONTINUA A LEGGERE...](#)