

# Il bene immobile conferito in società non viene restituito in caso di recesso

di Matteo Rezzonico

Q

D

C

Il socio che eserciti il recesso dalla società semplice non ha diritto alla riconsegna dei beni immobili conferiti in comodato all'ente, **né in forza delle norme sul diritto societario**; né in forza degli articoli 1809 e 1810 del Codice civile sul comodato; né in forza delle norme sulla comunione. Questo in sintesi il contenuto della [pronuncia della Corte di appello di Milano, numero 3422/2020 pubblicata il 18 dicembre 2020](#), che ha sancito **il diritto del socio agli utili conseguiti dalla società alla data del recesso**, ma non il diritto alla riconsegna dei beni immobili in comproprietà, conferiti alla società in comodato per la gestione di un maneggio e altro.

## Il fatto

Il socio di una società semplice ha convenuto in giudizio la società (e l'altra socia) esponendo: a) che la compagine sociale gestisce un maneggio (mediante contratto di affitto di azienda); b) di aver esercitato con lettera raccomandata il recesso dalla qualità di socia. Ciò premesso **ha chiesto la condanna della società convenuta** e della socia al pagamento degli utili delle operazioni in corso ai sensi dell'articolo 2289 comma 3 del Codice civile, (individuate nello sfruttamento economico dell'impianto fotovoltaico **installato presso l'azienda gestita dalla società** e in alcuni rimborsi fiscali conseguiti dalla società); nonché la condanna della società alla restituzione degli immobili in comunione indivisa oltre al risarcimento dei **danni derivanti dal ritardo nella restituzione** e nella resa del conto della gestione.

Si sono costituite in giudizio la società e la socia che non hanno contestato la legittimità del recesso esercitato, se non che hanno puntualizzato che il valore della quota spettante alla recedente era negativo, **considerate le perdite e che gli immobili di cui era chiesta la restituzione erano stati conferiti** in godimento in parte alla società e in parte all'azienda affittata dalla società ad un terzo e in parte dati in uso gratuito ai soci storici del maneggio.

## La decisione del Tribunale in primo grado

In primo grado il Tribunale di Busto Arsizio ha condannato la società al pagamento della somma di euro 13.000,00 in favore della socia recedente. Il Tribunale ha tuttavia respinto la domanda di restituzione degli immobili concessi in comodato, ritenendo che, in presenza di una comunione pro indiviso,

in caso di opposizione del comproprietario, (contrario alla cessazione del rapporto), **non può farsi luogo alla riconsegna dei locali**. Tanto più che deve essere negata la legittimazione attiva del comproprietario del bene, ove risulti l'espressa volontà contraria degli altri comproprietari e sempre che il conflitto (non superabile con il criterio della maggioranza) **non venga composto in sede giudiziaria** a norma dell'articolo 1105 ultimo comma del Codice civile. Ed invero, in una situazione del genere, resta superata la presunzione che il singolo comunista (agisca con il consenso degli altri).

### **La decisione della Corte di appello**

La sentenza del Tribunale di Busto è stata confermata dalla Corte d'appello di Milano. In particolare per la Corte milanese gli immobili di proprietà comune delle sorelle (socio) erano stati conferiti in affitto di azienda, a norma dell'articolo 2254 del Codice civile alla società semplice, **ai fini dello svolgimento dell'attività di impresa** consistita nella conduzione di un maneggio. Anche a seguito del recesso del socio, la società è sopravvissuta in forza del principio secondo cui quando il socio di una società di persone eserciti il recesso previsto dall'articolo 2285 del Codice civile, **l'omessa ricostituzione della pluralità dei soci** nel semestre dall'efficacia del recesso non determina l'estinzione dell'ente.

Per effetto del meccanismo disciplinato dagli articoli 2285 e seguenti del Codice civile, al socio fuoriuscito dalla compagine societaria, spetta solo ed esclusivamente una somma di denaro che rappresenti il valore della sua quota. Mentre **non ha diritto a conseguire la restituzione dei beni conferiti in proprietà o in uso**, interamente o per quota, alla società che rimangono acquisiti alla stessa in virtù dell'atto di conferimento e del connesso vincolo di destinazione, impresso per volontà del conferente, («ai fini dell'esercizio dell'attività»). L'ipotesi della restituzione dei beni conferiti in godimento **viene espressamente considerata dal legislatore solo per l'ipotesi di scioglimento integrale della società** (articolo 2281 del Codice civile) e non per l'ipotesi di scioglimento limitato ad un socio le cui vicende - come anticipato - sono regolate dall'articolo 2285 del Codice civile.

### **La destinazione del bene non muta**

Non solo. Con il conferimento in società dell'uso di un bene immobile si istituisce un vincolo di destinazione che può durare sino a che sopravvive la società. Fermo restando che al socio, che **abbia effettuato tale conferimento**, spetta solo la liquidazione di una somma di denaro che rappresenti tra l'altro il valore d'uso del bene conferito in godimento all'impresa collettiva sul quale **mantiene il suo diritto di proprietà o di comproprietà**.

Nella disciplina del comodato infatti l'articolo 1809 del Codice civile, (derogatorio dell'articolo 1810 del Codice civile), prevede che in caso di comodato senza determinazione di tempo, **il comodatario sia tenuto a**

**restituire la cosa quando se ne è servito in conformità del contratto**, ossia quando viene meno la destinazione in forza ed in funzione delle quali il bene era stato conferito. Nella specie si ritiene intervenuto un comodato di scopo, risolubile solo allorché l'attività di impresa - in funzione della quale i cespiti sono stati conferiti - **non abbia definitivamente cessato la sua funzione**. Sul punto è evidente che la facoltà dell'altro comunista risulta contraria alla cessazione del rapporto di comodato. Stante la comproprietà (a parità di quote) non si è formata la maggioranza tra le due condividenti, per l'adozione di una delibera risolutiva del vincolo.