

Inquilino e socio della Srl proprietaria, il canone non si compensa con finanziamenti

di Matteo Rezzonico

La compensazione tra **canoni di locazione** (e accessori) non pagati dal conduttore/socio di un alloggio di proprietà di una Srl e i **crediti progressi per finanziamenti** del conduttore/socio medesimo verso la società, non è ammessa se i crediti siano stati convertiti in conferimenti/finanziamenti dei soci verso la società.

L'articolo 2647 del Codice Civile prevede infatti la cosiddetta **postergazione**, (cioè “il pagamento differito”), del rimborso dei finanziamenti dei soci in favore della società, rispetto alla soddisfazione dei debiti verso gli altri creditori. In ogni caso, la postergazione esclude che il credito del socio - che chiede il rimborso dei finanziamenti - possa essere immediatamente esigibile, a norma dell'articolo 1243 del Codice Civile.

Questo, in estrema sintesi, il contenuto della recente [pronuncia del Tribunale di Milano, Tredicesima Sezione Civile, numero 633/2020, depositata il 23 gennaio 2020](#).

Il patto

La controversia era sorta tra una società immobiliare a responsabilità limitata, “ad impronta familiare”, che aveva intimato lo sfratto all'inquilino moroso, (figlio della precedente legale rappresentante).

L'inquilino/socio evidenziava di avere un accordo per il quale i suoi crediti personali verso la società – cui aveva venduto lui stesso il compendio immobiliare oggetto della locazione - dovevano rimanere “coperti” dalla **possibilità di utilizzare l'immobile** stesso.

Si trattava di un vero e proprio “*pactum de non petendo*”, (“accordo di non richiedere”), con compensazione tra i canoni locatizi (e accessori) e le rate di prezzo non versate dalla società in suo favore per l'acquisto dell'immobile.

La società, in giudizio, non ha contestato nè la sussistenza della vendita dell'immobile; nè il fatto di non aver corrisposto che una minima parte delle rate previste nell'atto di vendita (per soli Euro 188.440,00 contro gli Euro 850 mila e rotti complessivamente dovuti); né la pattuizione tra le parti, per l'anno 2012, della compensazione tra i canoni e il debito verso l'inquilino per il trasferimento della proprietà dell'immobile.

La conversione in finanziamento

La società locatrice ha però evidenziato che l'accordo di compensazione non

poteva riguardare canoni e spese successivi all'anno 2012, tenuto conto che l'assemblea societaria del 29 giugno 2013 – anche a causa della perdita di esercizio – aveva stabilito che i debiti dell'Immobiliare nei confronti dei soci (e quindi anche quelli nei confronti dell'inquilino) venivano **convertiti in finanziamenti** dei soci verso società.

In tale contesto entra in gioco l'articolo 2647 del Codice Civile, per il quale i conferimenti dei soci attuati mediante la conversione dei debiti della società verso i soci, in finanziamenti dei soci alla società, danno diritto al rimborso **ma solo in via postergata** rispetto al pagamento di tutti gli altri debiti societari.

La postergazione esclude quindi l'immediata esigibilità del finanziamento, con esclusione della compensazione. L'articolo 1243 del Codice Civile prevede infatti - in punto di compensazione legale e giudiziale - che l'istituto operi solo in relazione a due debiti che hanno per oggetto una somma di danaro o una quantità di cose fungibili dello stesso genere e che sono ugualmente liquidi ed esigibili.

La decisione

Per il Tribunale di Milano, a fronte di un credito certo liquido ed esigibile qual è quello maturato per i canoni e spese scaduti (risultanti da un contratto di locazione scritto e registrato), l'inquilino/socio oppone l'estinzione dell'obbligazione di pagamento in forza di un accordo verbale e/o per compensazione.

Se non che - spiega il Magistrato - per costante giurisprudenza **è onere del conduttore fornire la prova liberatoria dell'estinzione del debito** per i corrispettivi locatizi e che tale prova non è stata fornita per i canoni e le spese a decorrere dal 2013.

Ed infatti del preteso «patto» intercorso successivamente alla stipula del contratto non è stata offerta la necessaria prova. Inoltre l'eccepita compensazione tra crediti risulta pattuita, attuata e documentata solo per l'anno 2012.

L'assenza di documentazione probatoria depone in senso contrario alla tesi dell'opponente ed a favore della tesi della Srl locatrice del venir meno dei presupposti per la compensazione **attesa la conversione del debito societario verso i soci in finanziamento.**

Il Tribunale di Milano nella pronuncia 633/2020 – che ha accolto la domanda di risoluzione del contratto e di rilascio proposta dalla società - non manca di evidenziare, tra l'altro: a) che il meccanismo di restituzione dei conferimenti integra una complessa procedura cogente ed inderogabile che necessita della previa approvazione e stretto controllo degli Organi sociali; b) che il conduttore/socio aveva già prelevato ingenti somme dalle casse societarie per cui era stato condannato in sede penale per il delitto di appropriazione indebita.

