

Tribunale di Milano. Se il contratto illegittimo dell'amministratore modifica l'oggetto Nullo l'affitto d'azienda senza ok dei soci

**Angelo Busani
Elisabetta Smaniotto**

■ È «verosimile» che sia da qualificare in termini di nullità il contratto concluso da un amministratore di Srl dal quale consegue una sostanziale modificazione dell'oggetto sociale della società contraente; un contratto di affitto d'azienda per effetto del quale la società locatrice dell'azienda si era «trasformata» da società operativa in società che si limitava a riscuotere un canone d'affitto. Lo ha affermato il Tribunale di Milano, sezione specializzata in materia di impresa, in una ordinanza emanata il 5 novembre 2017 (proce-

dimento n. 42004/2017).

La dichiarazione di nullità è servita al Tribunale per disporre il sequestro dell'azienda oggetto del contratto di affitto ritenuto nullo; e il Tribunale si è limitato a dichiarare la «verosimiglianza» della nullità in quanto l'affermazione è scaturita nell'ambito di un procedimento cautelare per sequestro (e non di un procedimento di merito sull'invalidità del contratto). Comunque, è un'affermazione assai rilevante, in quanto completamente inedita.

La vicenda giuridica ha come presupposto l'articolo 2479, n. 5), del Codice civile, secondo cui compete ai soci della Srl decide-

re in ordine al compimento di operazioni che «comportano una sostanziale modificazione dell'oggetto sociale» delineato nello statuto di una società. Un caso «classico» è quello che si verifica quando una società operativa conferisce l'intera sua azienda in una società, mutando la sua natura in società holding: con il conferimento, infatti, cambia radicalmente l'oggetto sociale, perché la società conferente cessa l'attività operativa e inizia l'attività di finanziaria statica.

La stessa situazione si ha nel caso dell'affitto dell'azienda sociale che derivi da una decisione dell'organo amministrativo

senza il coinvolgimento dei soci. Questo contratto è valido, inefficace o invalido? E il terzo contraente di buona fede subisce il difetto decisionale verificatosi in seno all'altro contraente? Se la risposta fosse – come quella data dal Tribunale di Milano – in termini di nullità si hanno conseguenze radicali: il contratto d'affitto, essendo nullo, va considerato come se non fosse mai stato stipulato e, quindi, il creditore del locatore potrebbe pignorare direttamente i beni aziendali (e chiederne il sequestro), senza doversi «accontentare» di pignorare il credito al canone d'affitto dovuto dall'af-

fittuario dell'azienda.

Prima di questa ordinanza del Tribunale di Milano non risulta che considerazioni così rigorose fossero mai state affermate: se infatti gli studiosi della materia hanno in prevalenza qualificato questo contratto in termini di «inefficacia assoluta», la dottrina minoritaria e la Cassazione (sentenza 25946/2011) hanno affermato – con argomentazione convincente – che, ferma la responsabilità dell'amministrazione che illegittimamente opera senza coinvolgere i soci (titolari del potere decisionale), il terzo contraente di buona fede non fa le spese dell'abuso di potere dell'amministratore della società sua controparte e del fatto che siano state violate le regole decisionali interne ad essa.