

DIRITTO DELL'ECONOMIA

www.quotidianodiritto.ilssole24ore.com

# Vendita nulla se tace la comunione

## Quando la proprietà è dichiarata serve la firma di entrambi i coniugi

Angelo Busani

Se Tizio promette in vendita l'appartamento del quale dichiara di essere proprietario, in comunione legale dei beni con la moglie Caia, il contratto non produce alcun effetto se anche Caia non firma, perché manca il consenso di uno dei comproprietari. Se invece Tizio promette in vendita lo stesso appartamento, senza menzionare il fatto che si tratta di una proprietà in comunione legale, il contratto è annullabile ai sensi dell'articolo 184 del Codice civile, il quale dispone che l'azione di annullamento va proposta dal coniuge non partecipante al contratto entro un anno dal giorno in cui egli ha avuto conoscenza dell'atto e, se è un atto trascritto nei registri immobiliari, entro un anno dalla data della trascrizione. Lo ha deciso la Cassazione con la sentenza n. 8525 del 6 aprile 2018.

La sentenza riguarda dunque l'applicabilità dell'articolo 184 del Codice civile, per il quale «gli atti compiuti da un coniuge senza il necessario consenso dell'altro coniuge» «sono annullabili se riguardano beni immobili o beni mobili registrati; nel presupposto che, ai sensi dell'articolo 180

del Codice civile, per gli atti di straordinaria amministrazione (come il contratto di vendita) dei beni in comunione legale serve il consenso di entrambi i coniugi. Ci si chiede se la normativa si applica in ogni caso di vendita di un bene nel regime di comunione legale al quale non prenda parte uno dei coniugi oppure se la norma sia limitata al caso in cui il terzo contraente non sappia nulla

### IL CASO CONCRETO

Se Tizio promette di cedere un appartamento del quale dichiara la contitolarità, anche la moglie deve partecipare alla stipula

sull'appartenenza del bene alla comunione legale.

La risposta della Cassazione è, dunque, in quest'ultimo senso. Chi contrae con altri ha infatti un (limitato) onere di indagine sull'appartenenza del bene che vuole acquistare al regime di comunione legale dei beni, nel senso che, se il contratto non sia firmato da entrambi i coniugi:

- se il regime di comunione le-

gale non viene dichiarato, l'acquisto del terzo è precario per un anno, poiché il coniuge che non ha partecipato al contratto ha un potere di annullamento di durata annuale (altro tema è se il terzo abbia - a carico del coniuge "venditore" - il diritto di risarcimento del danno per la proclamata invalidità del contratto);

● se il regime di comunione è noto al terzo contraente, il contratto stipulato in assenza di uno dei coniugi è ab origine inefficace perché non firmato da tutti i proprietari del bene: «l'applicabilità del disposto dell'articolo 184 C.c. (nel predisporre la specifica tutela del coniuge dissenziente) presuppone l'avvenuta effettiva autonoma disposizione di un bene comune da parte di uno solo dei coniugi; situazione, questa, non certamente equiparabile a quella di specie, in cui la mancata prestazione del consenso da parte di uno dei coniugi, espressamente indicato nell'atto quale contraente, non ha mai consentito il sorgere di una valida obbligazione neppure a carico dell'altro, attesa la nullità del contratto per mancanza di tale requisito essenziale (articoli 1325 e ss. C.c.)».

In questa materia, la giurispru-



ABF DI NAPOLI  
Mutuo negato all'ultimo, la banca paga i danni  
di Angelo Busani

È imputabile di responsabilità precontrattuale e deve risarcire il danno causato al cliente la banca che, al termine di una lunga istruttoria, nega all'ultimo un mutuo per la mancanza di un requisito non esplicitato quando il potenziale cliente ha presentato la domanda per il finanziamento. Lo ha stabilito il collegio di Napoli dell'Arbitro bancario finanziario il 28 febbraio scorso.

quotidianodiritto.ilssole24ore.com  
La versione integrale dell'articolo

denza ha escluso che, nel caso di contratto preliminare di vendita di un appartamento concluso da un solo coniuge, possa essere trasferita al terzo la sola quota del coniuge promittente venditore (Cassazione 284/1997). Il coniuge che abbia venduto in nome proprio un bene della comunione può agire da solo per la risoluzione del contratto per inadempimento dell'acquirente, essendo comunque il contratto valido nei suoi confronti (Cassazione 4890/2006).

Sono atti annullabili, se compiuti da un solo coniuge, la rinuncia a una servitù di passaggio appartenente alla comunione (Cassazione 1252/1995), il conferimento in società di un appartamento (Cassazione 6369/1987), la vendita di un'autovetture (Tribunale di Trento 11 giugno 1987), il conferimento in trust di un immobile della comunione (Tribunale di Bologna 10 ottobre 2003). Così pure, nel caso degli atti costitutivi di diritti personali di godimento, il comodato di un appartamento comune (Cassazione 9909/1998) o la sua concessione in locazione (Cassazione 4969/1983 e 1136/1986).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# Bocciata l'opzione «put» che integra il patto leonino

Angelo Busani

Se l'opzione put (cioè l'impegno irrevocabile di acquisto in capo a una società, se una seconda società intende vendere le sue azioni della Spa di cui le due società siano socie) comporta una «costante», «assoluta» e «immutabile» esclusione del socio titolare della put dalla partecipazione alle perdite o agli utili, si ha un «patto leonino», nullo secondo l'articolo 2265 del Codice civile. Non ricorrono queste caratteristiche, generatrici di nullità, se l'opzione è esercitabile solo entro un certo limite temporale ed è limitata solo a una parte della partecipazione dell'opzionario. Lo ha deciso il Tribunale di Milano, sezione specializzata in materia d'impresa (presidente Perozziello, relatore Mambriani), nella sentenza 8651/2017 del 9 agosto 2017, divulgata solo di recente.

Nei casi decisi dal Tribunale, la Spa azionista di maggioranza assoluta e una seconda Spa sono azioniste di una Spa quotata. Le due azioniste stipulano un contratto di opzione put con il quale la Spa azionista di minoranza (soggetto «opzionario») consegue il diritto di vendere alla Spa azionista di maggioranza (soggetto «oblatore») una parte delle proprie azioni nella Spa quotata.

Il contratto di opzione si stabilisce che il diritto di put sia esercitabile solo entro una determinata «finestra» temporale di due mesi. Se la finestra si chiude senza che l'opzione sia esercitata, l'opzionario perde il suo diritto di put. Ebbene, la Spa azionista di

minoranza esercita il diritto di opzione, ma la Spa azionista di maggioranza non paga. Di qui il giudizio, nel quale la Spa azionista di maggioranza solleva la questione di nullità del patto leonino.

Il Tribunale richiama la sentenza 8927/1994 della Cassazione (e le conformi decisioni del Tribunale di Milano del 10 febbraio 2016 e della Corte d'appello di Milano del 19 febbraio 2016); secondo questa giurisprudenza,

### LE CONDIZIONI

La clausola è valida e se si fissa un limite di tempo entro cui fare l'offerta e se è limitata a una parte della partecipazione

ricorre il patto leonino (e quindi la nullità della clausola che lo dispone) quando la pattuizione tra soci ha come conseguenza che «l'esclusione dalle perdite o dagli utili costituisca una situazione assoluta e costante». «Assoluta, perché il dettato normativo parla di esclusione «da ogni» partecipazione agli utili o alle perdite». «Costante perché riflette la posizione, lo status, del socio nella compagine sociale, quale delineata nel contratto di società».

Il Tribunale ammette che, nel caso concreto, non è stata pattuita una clausola che, pur contenendo l'esclusione da rischi e da utili, «abbia una sua autonoma funzione meritevole di tutela».

A.Bu.  
© RIPRODUZIONE RISERVATA

# Tribunale Udine. L'attività prosegue se i soci sono d'accordo Srl a capitale ridotto per perdite

Angelo Busani  
Elisabetta Smaniotta

Quando una Srl consegue perdite che riducono il capitale sociale sotto i 10 mila euro, la società si scioglie e va in stato di liquidazione, salvo che risulti l'espressa volontà dei soci di continuare l'attività con il capitale sociale sotto la soglia dei 10 mila euro (ma, comunque, non inferiore a 1 euro). Lo afferma il giudice delegato al Registro imprese del Tribunale di Udine (giudice Zuliani) in un decreto del 26 settembre 2017, conseguente al rifiuto del conservatore del Registro imprese di iscrivere una dichiarazione dell'organo amministrativo di una Srl che accettava lo stato di liquidazione della società a seguito della riduzione del capitale sociale sotto i 10 mila euro per perdite.

Si tratta del primo intervento della giurisprudenza sulla prosecuzione dell'attività da parte di una società costituita con un capitale pari o superiore a 10 mila euro, ridotto sotto questo livello per perdite d'esercizio.

Il tema affrontato è se la Srl possa proseguire la sua attività come Srl «a capitale ridotto»

(compreso tra i 9.999 euro) o se con tale capitale possa operare solo la Srl costituita già in origine con il capitale sotto i 10 mila euro (in base all'articolo 2463, comma 4, del Codice civile, inserito dall'articolo 9, comma 15-ter, decreto legge 76/2013). Se quest'ultima fosse la soluzione, nel primo caso la Srl si troverebbe in stato di li-

### L'ALTERNATIVA

La società va in liquidazione se l'assemblea non esplicita la volontà di proseguire dopo aver sfiorato la soglia dei 10 mila euro

quidazione, reversibile solo con una ricapitalizzazione.

L'opinione prevalente tra gli studiosi e gli operatori (si veda lo studio 892-2013/1 del Consiglio nazionale del notariato e la massima 143 del Consiglio notarile di Milano) è che la condizione di Srl «a capitale ridotto» possa essere conseguita sia da una società originariamente costituita con capitale ridotto, sia

da una società che, seppur costituita con un capitale sociale «ordinario» (pari o superiore a 10 mila euro) si trovi ad avere il capitale sotto tale livello, ad esempio per riduzione volontaria o per perdite d'esercizio.

Ha invece finora avuto minor credito l'opinione per cui lo status di Srl a capitale ridotto sarebbe proprio della Srl costituita con capitale sotto i 10 mila euro.

Il Tribunale di Udine non ha aderito a nessuna di queste due posizioni, decidendo che può continuare con il capitale ridotto sotto i 10 mila euro (a causa di perdite) la Srl nata con il capitale «ordinario», ma alla condizione che i soci prevedano espressamente di continuare l'attività con il capitale «ridotto»; se, invece, i soci (convocati in assemblea per assumere provvedimenti conseguenti all'accertamento di perdite che abbiano ridotto il capitale sociale sotto il livello di 10 mila euro) prendono atto del fatto che le perdite hanno abbassato il capitale sotto la soglia dei 10 mila euro, senza deliberare altro, la Srl può proseguire la sua attività solo con finalità liquidatoria.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# Tribunale Como. Nel piano aspetti di continuità e liquidatori Sì al concordato «misto»

Michele D'Apolito

Ammissa alla procedura di concordato preventivo una società che ha proposto la continuità mediante un riassetto misto in cinque anni, mediante il conferimento del ramo d'azienda produttivo in una società controllata al 100%, l'apporto di finanza esterna e la dismissione dei cepti non strategici; componenti che richiamano la continuità, da un lato, e la liquidazione del patrimonio, dall'altro. Lo ha deciso il Tribunale di Como, con un provvedimento depositato il 27 febbraio scorso (presidente Introni, estensore Mancini).

La società ha proposto la suddivisione dei creditori in cinque classi, l'ultima delle quali - i chirografari - al di sotto della percentuale del 20%, «spartiacque» del concordato liquidatorio previsto dall'articolo 182 della legge fallimentare.

I giudici si sono pronunciati per l'ammissione non considerando applicabile la disciplina del concordato liquidatorio. Si

sono così allineati alla crescente giurisprudenza che attribuisce importanza dirimente al criterio della prevalenza, valutando in concreto se i creditori siano soddisfatti in misura maggiore dal ricavato della gestione o della vendita dell'azienda o, piuttosto, dal ricavato dalla liquidazione degli altri beni non necessari a proseguire l'attività d'impresa (si vedano le pronunce dei Tribunali di Vercelli del 13 agosto 2014, di Roma del 22 aprile 2015, di Pistoia del 29 ottobre 2015, di Firenze del 2 novembre 2016, di Monza del 26 luglio 2016, di Alessandria del 22 marzo 2016).

Il Tribunale di Como non ha invece seguito la tesi, sempre più minoritaria, secondo cui basta un componente liquidatorio nel piano per applicare una soglia minima di soddisfacimento dei chirografari, caratteristica del concordato liquidatorio.

Si stanno quindi formando in giurisprudenza due orientamenti. Il primo, applicato dal Tribunale di Como, risponde alla teo-

ria della prevalenza, che applica la disciplina tipica del concordato prevalente, salvo che gli elementi del contratto non prevalgano compatibilmente con quelli del contratto prevalente. C'è poi la «teoria della combinazione» che, in presenza di una domanda di concordato con profili congiunti di continuità e di liquidazione del patrimonio, applica la disciplina di volta in volta più idonea alla porzione di piano coinvolta, sostenendo la compatibilità tra loro delle due discipline.

C'è infine una corrente giurisprudenziale per cui per qualificare il concordato continuità aziendale non rilevano la prevalenza o la marginalità dei flussi derivanti dalla prosecuzione dell'attività nell'economia complessiva del piano o della cessione dell'azienda; il mantenimento in esercizio anche di una sola parte dell'azienda è sufficiente a determinare l'integrale applicazione della disciplina del concordato con continuità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Grazie alla ricerca, Francesca può continuare a sfornare torte per i nipoti.



Sostieni l'Istituto Oncologico Veneto, dona il 5x1000 alla ricerca sul cancro.

Firma nel riquadro «ricerca sanitaria» del modulo per la dichiarazione dei redditi e inserisci il codice fiscale dello IOV C.F. 04074560287.



REGIONE DEL VENETO

La cura è nella ricerca.