

Immobili. Le massime dei notai del Triveneto

## Società semplici legittimate a svolgere la mera gestione

Nell'ambito delle nuove **massime** di **diritto societario**, di recente pubblicate dal **Comitato notarile Triveneto**, hanno spicco (alla luce della prossima scadenza della legge agevolativa per la trasformazione delle società commerciali immobiliari in società semplici) quelle che ineriscono l'attività di gestione di immobili svolta da una società nonché l'oggetto sociale della società semplice.

Quanto all'attività di gestione di immobili quale oggetto sociale, la nuova massima n. Ga10 del Triveneto precisa che l'espressione "attività di gestione di beni" è ambigua e priva di uno specifico significato tecnico-giuridico.

In concreto, infatti, la gestione di beni può essere svolta da più persone con modalità tali da configurare alternativamente:

un'attività commerciale, qualora sia esercitata in maniera "economica" e con caratteristiche "industriali", e cioè con modalità più o meno complesse che comunque presuppongano l'utilizzo e il coordinamento di uno o più mezzi della produzione (si pensi a una società di locazione di appartamenti-vacanze);

un'attività non commerciale (ma pur sempre un'attività economica, finalizzata a conseguire un utile) qualora sia svolta senza necessità di coordinamento di mezzi della produzione e in assenza di qualsiasi organizzazione di tipo industriale (è il caso di una società proprietaria di una o più unità immobiliari destinate a essere locate in maniera stabile, senza che siano erogati servizi accessori);

una mera comunione di godimento, qualora sui beni gestiti non sia impresso il vincolo negoziale di destinazione produttivo/economico tipico del contratto di società (la cui sussistenza esclude l'applicazione della disciplina sulla comunione di godimento e, in particolare, esclude la facoltà per i comproprietari di utilizzare personalmente i beni e di disporre liberamente pro-quota).

Nella prima ipotesi (e cioè quando si configura un'attività commerciale), l'attività di gestione di beni può costituire l'oggetto sociale solo di società commerciali, e cioè di Snc, Sas, Srl e Spa;

nella seconda ipotesi (quella in cui non vi è un'attività definibile come "commerciale") l'attività di gestione di beni può costituire l'oggetto sociale anche di una società semplice;

mentre nell'ultima ipotesi, si tratta di un'attività (quella di mero godimento) che non può costituire l'oggetto di alcun tipo di società.

Venendo poi all'oggetto sociale della società semplice, la nuova massima n. Oa11 sancisce che è legittima la costituzione di società semplici che abbiano quale oggetto sociale "l'attività di gestione di immobili, mobili registrati e partecipazioni sociali", senz'altro aggiungere. In tal caso, infatti, questo oggetto, per quanto astrattamente ampio, non può che essere inteso come limitato a quanto consentito alle società semplici dalla combinazione degli articoli 2247, 2248 e 2249 del Codice civile, e cioè all'esercizio in comune di un'attività economica non commerciale allo scopo di dividerne gli utili. Così limitata, l'attività di gestione di beni:

è un'attività che rientra tra quelle esercitabili sotto forma societaria;

si differenzia dalla comunione di godimento in quanto, imprimendo un vincolo "produttivo" ed "economico" ai beni gestiti, li sottrae all'uso diretto e personale dei soci e li rende da essi inalienabili e indisponibili (si tratta quindi di una situazione incompatibile con le regole della comunione ordinaria, dettate dagli articoli 1102 e 1103 del codice civile, in tema di uso della cosa comune da parte dei comproprietari e in tema di atti di disposizione della propria quota da parte del comproprietario);

non può essere svolta in maniera "industriale" e cioè mediante l'utilizzo e il coordinamento di uno o più mezzi della produzione.

I notai triveneti suffragano la loro argomentazione rilevando che in una pluralità di

---

**LA?PRECISAZIONE È**  
legittima la costituzione di realtà con oggetto sociale: attività di gestione di immobili, mobili registrati e partecipazioni sociali

recenti norme (la legge 49/1997; la legge 448/2001; la legge 296/2006; la legge 244/2007; e la legge 208/2015) si afferma la legittimità della trasformazione di una società commerciale in una società semplice di mera gestione e che questo evidenzia come il legislatore, a distanza di tempo e con una scelta di sistema, abbia ritenuto conforme all'ordinamento che le società semplici svolgano tale attività.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani