



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

Studio n. 73-2016/I

L'"eretica" società semplice di mero godimento immobiliare: riflessioni

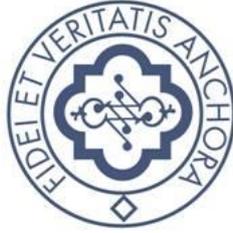
Approvato dall'Area Scientifica – Studi d'Impresa il 18 febbraio 2016

Approvato dal CNN il 31 marzo 2016

Sommario: *I. Il problema e la varietà di aspetti solutori; II. La casistica; III. La società semplice di mero godimento nelle sue varie esternazioni esaminata sotto la lente del principio consequenzialista; IV. Una conclusione.*

Stupisce che, in un momento storico dove l'intero sistema viene sottoposto a revisioni, scosse, ribaltamenti che modificano anche in maniera vistosa le categorie storiche tradizionali, continui a permanere il "vetusto" dubbio, e cioè se abbia o meno pieno diritto di cittadinanza la s.s. di mero godimento immobiliare. Non è il caso di ricordare che la tipicità dei diritti reali è messa in discussione, l'eccezionalità della pubblicità immobiliare è messa in discussione, nel campo più propriamente commercialistico si danno società-forma, esistono società di diritto speciale, esistono forme di impresa del tutto particolari come l'impresa sociale, esistono forme di coimpresa non sociali come l'azienda coniugale....si potrebbe continuare riempiendo pagine. Perché allora continua a permanere il dubbio? Su cosa si fonda?

La stranezza è ancora più grave se si tiene a mente che (quasi) all'indomani della codificazione del 1942, un autorevole dottrina ⁽¹⁾ elencava nell'ambito dell'oggetto della società semplice, oltre l'attività agricola, anche quella di sfruttamento di immobili a titolo locativo e l'esercizio in comune dell'attività esattoriale; questa ambivalenza della società semplice per la verità si era "trascinata" per un certo periodo dopo il 1942, tant'è che in un manuale comunissimo e di buon livello ancora negli anni sessanta, dovendo indicare l'oggetto della società semplice, si scriveva che "per lo più" essa svolge attività agricola ⁽²⁾. Con il che non si vuole certo misconoscere che il legislatore del 1942, differenziandosi dal legislatore precedente che prevedeva la società civile, aveva individuato due attività d'impresa, commerciale e agricola, donde la facile conclusione che l'attività sociale per la società semplice, non potendo essere commerciale, poteva essere solo agricola. Ma lo stesso legislatore del 1942 non poteva dirsi veramente convinto di questa conclusione se si considera che nella Relazione al Re il compito assegnato alla società semplice non era indicato in positivo come quello di sviluppare l'attività agricola, ma veniva



espressa l'idea che, esclusa l'attività commerciale, la fattispecie di cui all'art. 2251 c.c. "sostituiva la società civile" ⁽³⁾; segno evidente che nel pensiero del legislatore del 1942 la conclusione di cui prima (mera attività agricola per la s.s., attività agricola o commerciale per le altre) non era affatto così sicura.

Agiva anche probabilmente la sotterranea convinzione che di fatto, nelle cose, esistesse una specie di "spazio vuoto" fra attività commerciale e attività agricola che non poteva dirsi veramente riempito dalla comunione di godimento ex art. 2248 c.c., una forma cioè, di comunanza di beni la cui ragion d'essere è normalmente "precaria" e "incomoda" ⁽⁴⁾.

Va subito segnalato, però, e sul tema si tornerà a scrivere in tema di pregiudizi, che sempre all'indomani della codificazione del 1942, è la dottrina commercialistica più rigorosa e attenta quella che, in nome, per così dire, della "purezza" del nuovo diritto commerciale, pur dopo l'unificazione dei codici, ⁽⁵⁾ insiste sulla insuperabile distinzione (e impossibilità di commistione) fra attività di godimento immobiliare ex art. 2248 c.c. e attività sociale necessariamente imprenditoriale, la quale esige che alla società semplice sia ascritta la sola attività agricola ⁽⁶⁾. E, continuando il discorso, è sempre in nome della "purezza" di cui al testo che la dottrina rigorosamente commercialistica – e parte della giurisprudenza ad essa supina ⁽⁷⁾ –, nel solco di cui prima ⁽⁸⁾, trova oggi difficoltà ad individuare una attività commerciale svolta in comune che non sia societaria, anche quando militano in senso contrario principi valoristici che conducono a diversa conclusione; è il caso dell'impresa coniugale per la quale il commercialista rigoroso conclude per la presenza di una fattispecie sociale ⁽⁹⁾.

Alla stranezza si aggiunge stranezza se si ha a mente che l'orientamento della disciplina fiscale "passa" da un atteggiamento di favore per le società immobiliari di persone in genere (L. 18.10.1955, n. 930) ad un atteggiamento più severo e più mirato dove il *favor* si manifesta per le sole società semplici di mero godimento ⁽¹⁰⁾.

In realtà esistono veri e propri pregiudizi in merito alla s.s. di mero godimento ⁽¹¹⁾; per l'esattezza tre pregiudizi.

- Il fatto che la dicotomia esclusiva attività agricola/commerciale, tipica dell'imprenditore individuale, sia parimenti esclusiva per il disposto dell'art. 2247. Si badi la natura del pregiudizio è più profonda di quanto potrebbe apparire perché non solo si ritiene tale esclusività "originaria" ai tempi della codificazione, ma la si ritiene così radicale da non potere essere smussata neppure oggi sulla base di un criterio sistematico generale che è quello per cui i concetti dogmatici (il sistema "ben ordinato") debbono pur sempre correggersi in ragione di "premesse di decisione socialmente più adeguate" ⁽¹²⁾.

-Il pregiudizio della inevitabile elusività della società immobiliare.

-Il pregiudizio fiscale; il pregiudizio è il seguente: quale che sia la ripetitività della disciplina fiscale che coonesti la s.s. di semplice godimento, quella stessa disciplina si ritiene che operi solo in ambito fiscale, senza "vere" ripercussioni nel contesto del diritto civile ⁽¹³⁾.



Si scriverà più avanti per abbattere questi pregiudizi.

Premetto che la fattispecie riguarda casi specifici in cui l'oggetto sociale - salvo un eventuale riferimento congiuntivo o alternativo all'attività agraria - è dimensionato in rapporto ad attività di mero godimento (si scriverà oltre in tema di organizzazione) senza alcun riferimento ad una attività che coinvolga in qualche modo il commercio immobiliare ⁽¹⁴⁾; in quest'ultima ipotesi, infatti, la natura commerciale dell'attività sociale sarebbe indubbia ⁽¹⁵⁾.

Dico subito che l'atteggiamento liquidatorio in tema di s.s. immobiliari costituisce una vera sacca di resistenza dogmatica in senso tradizionale. Intendo resistenza dogmatica in tale accezione quella che poggia sul valore forte della logica formale e di una impalcatura di dogmi "cristallizzati", ad essa strettamente collegata ⁽¹⁶⁾. Ma un sistema giuridico moderno in realtà "rimescola tutte le carte" e accanto alla logica formale trova il suo posto la logica degli interessi ⁽¹⁷⁾, una logica dei valori (esemplare il diritto di famiglia) e una logica di tipo pragmatico, consequenzialista, secondo il criterio mengoniano per cui nel ragionamento pratico la valutazione della ragionevolezza delle conseguenze assolve la stessa funzione che ha il principio di non contraddizione nel ragionamento di pura logica ⁽¹⁸⁾, con il che, ovviamente, anche i dogmi conseguono una loro comprensibile modificazione ⁽¹⁹⁾.

Con il che non si vuol dire che si procede per compartimenti stagni, ma che, a seconda delle materie, può prevalere la logica formale o la logica degli interessi o la logica valoriale o la logica consequenzialista, così, esemplificando, in materia di diritto di famiglia l'aspetto valoriale mi pare preminente (preminente, non certo unico) ⁽²⁰⁾.

Scendiamo all'analisi.

I. Il problema e la varietà di aspetti solutori.

Assumo come aspetto paradigmatico di partenza il "caso" dell'investitore immobiliare "accorto"; esemplificando l'investitore che acquista un intero edificio per metterlo "a reddito"; egli lo farà, sempre esemplificando, apportando migliorie se è un edificio vecchio e, a opera compiuta, esistendo vari appartamenti e negozi, si avvarrà magari della propria segretaria (o del coniuge), per tutte le formalità inerenti ai rapporti di locazione. Una attività che suppone una certa organizzazione, ma che ben difficilmente può inquadrarsi nell'ambito imprenditoriale, salvo ritenere che esista un grandissimo "parco" di imprenditori, la cui qualità è ignota agli stessi e agli altri. E' pur vero che esiste una importante dottrina per la quale, a fronte di una pluralità di beni goduti indirettamente perché locati, l'importanza dell'attività amministrativa fa debordare l'attività in attività d'impresa ⁽²¹⁾; il punto merita una specifica segnalazione perché mentre normalmente l'attività dell'imprenditore viene disegnata come attività produttiva più organizzazione, in questo caso si avrebbe una organizzazione che "trasforma" la mera attività di godimento in "servizio" e quindi in una specifica attività produttiva. Si può concordare, ma, a mio parere, va individuato un "punto di svolta" correlato alle dimensioni qualitative e quantitative



dell'organizzazione se si vuole evitare il paradosso di cui prima. E il punto di svolta altro non può essere che la notevole e complessa dimensione dei fattori "organizzati" in vista delle locazioni.

Se quanto sopra scritto è vero, il nuovo paradosso sarebbe il seguente: la stessa modesta o moderata attività compiuta da due "soci" può essere imprenditoriale? Evidentemente no perché non vi può essere che specularità fra la posizione individuale e quella comune ⁽²²⁾. Eppure l'idea secondo la quale l'organizzazione comune renderebbe commerciale l'attività sociale nel caso di specie appare in una buona dottrina ⁽²³⁾ oppure (è la stessa cosa) tale risultato deriverebbe dalla "razionalizzazione" dell'attività di godimento che renderebbe commerciale la società ⁽²⁴⁾. La parola "magica" è l'organizzazione, ma mi pare davvero imprescindibile distinguere, come già scritto, fra organizzazione modesta secondo l'esempio sopra fatto e non. Siamo sempre alle considerazioni svolte poco prima: è l'importanza dell'investimento e la quantità e complessità dei servizi collegati che può dare luogo al "punto di svolta". Il filo direttivo del discorso è il seguente: come nel caso del piccolo imprenditore esiste una organizzazione minimale che è subalterna, esecutiva, rispetto all'attività lavorativa propria dello stesso – e si scrive, a mio parere esattamente, che laddove vi è piccolo imprenditore vi è attività senza impresa – ⁽²⁵⁾, così nel campo immobiliare l'attività di godimento che mira alla rendita, ai frutti, è propriamente attività esterna all'impresa, essendo l'organizzazione, se moderata, del tutto subalterna a detta attività. Solo quando l'organizzazione diventa imponente o perlomeno notevole non vi è più attività da *rentier*, ma una attività che è qualificata dalla preponderanza della organizzazione e diventa una attività produttiva di servizi ⁽²⁶⁾.

Resta da chiarire se, esclusa la rilevanza dell'organizzazione, nei casi normali, al fine di qualificare l'attività di godimento immobiliare come imprenditoriale, possa comunque tale attività diventare oggetto di società semplice. Un indirizzo consistente lo nega.

Qualcosa non convince in questa conclusione per cui cominciamo a porci alcune domande.

A) La società semplice di mero godimento immobiliare deroga veramente al codice civile?

Non è detto.

1) Sotto il profilo societario:

1a-si accetti pure la tesi che chi non è imprenditore agricolo è imprenditore commerciale (tesi dominante);

1b. la s.s. ex art. 2249, secondo comma c.c., però, potrebbe avere per oggetto una attività diversa in quanto più ampia; ⁽²⁷⁾ concetto di attività economica *tout court* sembra più comprensivo rispetto al concetto di attività produttiva volta al guadagno speculativo, cioè dell'attività tipicamente imprenditoriale ⁽²⁸⁾.

Non è un caso che chi contrasta l'idea di una s.s. di mero godimento sia costretto a svalutare il significato dell'art. 2256, sino a considerarlo una specie di relitto dimenticato proprio della pregressa società civile ⁽²⁹⁾, come è significativo che si svaluti e si marginalizzi (in quanto ipotesi senza alcuna valenza significativa) il "caso" della società occasionale (tipicamente società senza impresa) proprio per non venir meno all'assunto che l'attività economica è sostanzialmente,



sempre e comunque, attività d'impresa, pur difettando la professionalità. Insomma a tutti i costi si vuole mantenere l'equazione: attività d'impresa = attività sociale.

E' significativo ancora che chi, autorevolmente, non ritiene che l'oggetto sociale della s.s. possa coincidere con l'attività di dare in locazione per averne utili, riconosce che vi è uno "spazio" fra la comunione ex art. 2248 e la fattispecie societaria e riconosce come sia recuperabile la "vecchia" causa della società civile per costituire un contratto innominato che dia luogo ad una situazione finale diversa dal mero acquisto di un bene in comune ⁽³⁰⁾.

Da questo punto di vista, concludendo, emerge, almeno, una certa possibilità di giustificazione della s.s. di godimento immobiliare.

2) Sotto il profilo del contrasto tipologico con la comunione di godimento. Alcuni punti di riferimento.

-L'art. 2248 proclama che la società non può essere retta dal regime della comunione, ma non vuol dire che non possa esistere una società di godimento che si diversifica dalla comunione di godimento. E' il risalente rilievo di Di Sabato in tal senso ⁽³¹⁾.

-Se le parti hanno previsto opere di ristrutturazione importanti per meglio locare gli immobili, per dare una destinazione ad uso commerciale ad immobili abitativi prevedendo esiti di non comoda divisibilità nel tempo, è evidente che si vuole - ed è interesse meritevole di tutela - superare il principio di cui all'art. 1111 secondo comma c.c.; ben se ne capisce la ragione: una divisione delle unità immobiliari in due lotti comprometterebbe il valore del "blocco" immobiliare, poiché notoriamente, molto spesso, in questi casi il tutto vale più delle sue parti sommate; del resto lo stesso patto di indivisibilità per il decennio ha un puro valore obbligatorio, secondo la tesi dominante, non opponibile ai terzi. Insomma la dicotomia rigida nel senso di cui sopra non è coerente con un modello moderno di investimento economico "a reddito". Poteva pensare diversamente il legislatore del 1942 per il quale l'attività di acquisto in comune di un immobile era un fatto episodico, senza sviluppi dinamici (la ristrutturazione, la scelta del miglior inquilino, l'organizzazione minimale, cc...), ma nell'economia moderna le cose sono ben diverse.

3) Dal punto di vista dell'elusività civilistica.

L'elusività in tema di s.s. di godimento è un grosso abbaglio ⁽³²⁾; può essere elusiva la costituzione di una società in nome collettivo a sfondo immobiliare in ragione della norma di cui all'art. 2305 c.c., ma non certo la nostra s. S. il cui socio è soggetto alla disciplina di cui all'art. 2270 c.c. il cui regime di amministrazione e rappresentanza, dal punto di vista della "visibilità", della sicurezza in tema di impegnatività è ben più congruo per i terzi in genere.

Insomma si vuole sottolineare che l'art. 1322 "preme" per una collocazione "propria" della s.s. di mero godimento, in ragione della complessità di leciti e ragionevoli interessi che può soddisfare. E' troppo semplicificante l'affermazione di chi vuole risolvere la dicotomia comunione/società scrivendo che l'organizzazione del patrimonio della comunione ha un valore conservativo mentre nella società ha un valore trasformativo; ⁽³³⁾ la formuletta ha un valore



scolastico, certo in parte vero, ma è insufficiente dal punto di vista delle esigenze multiformi di un mercato moderno.

Quanto prima si è scritto rafforza l'opinione che è monca la visuale di chi affronta il problema della cittadinanza della s.s. immobiliare dal solo punto di vista puramente commercialistico. Anzi si rafforza l'idea che la sacca di resistenza dogmatica di cui si scriveva all'inizio trova la sua ragion d'essere nella visuale commercialistica che rifiuta l'intrusione di aspetti, elementi che limitino la "purezza" della moderna definizione di cui all'art. 2247 c.c.;⁽³⁴⁾ idea cui si piega volentiersamente una parte della poca giurisprudenza di merito in materia.

B) Quale è il valore della legislazione speciale fiscale che ripetutamente⁽³⁵⁾ ha ammesso la trasformazione di società, a forma commerciale, di semplice godimento (o non operative in genere) in s.s. di godimento?⁽³⁶⁾

-Non ha senso scrivere di mero profilo tributario⁽³⁷⁾. Non può ammettersi a livello sistematico un conflitto fra norma tributaria che permette e norma civilistica che esclude⁽³⁸⁾. Il concetto stesso di sistema esclude una evenienza del genere, specie se vi è una ripetitività nel tempo della norma fiscale; anzi questa circostanza introduce ad un primo aspetto di rilevanza dal punto di vista della lente costituzionale⁽³⁹⁾.

-Non ha senso⁽⁴⁰⁾ scrivere di deroga temporanea al diritto civile. Perché una deroga temporanea e non invece, razionalmente e ragionevolmente, una norma che permetta l'agevolazione fiscale a patto che la trasformazione (*rectius* liquidazione e assegnazione) avvenga da società a comunione? Questo dovrebbe essere il senso, ragionando secondo il canonico modo di intendere i rapporti fra comunione di godimento e società semplice. La deroga "temporanea", del resto, avrebbe significato qualora si assegnasse un termine per il passaggio da società a comunione; diversamente la cosiddetta provvisorietà è un puro *escamotage* per non "incrinare" il dogma⁽⁴¹⁾.

-Non ha senso scrivere che il diritto tributario permette la trasformazione di società commerciale di mero godimento in società semplice per evitare complicazioni fiscali legate alla natura commerciale della società trasformata, complicazioni che non vi sarebbero per la s.s.⁽⁴²⁾

Questa considerazione arieggia l'idea - pascalianamente molto gesuitica - che, per così dire, sia meglio un peccato veniale che un peccato mortale; la tesi non è ragionevolmente accettabile. Un moderno sistema giuridico può tollerare entro certi limiti casi in cui "permanga" una contraddizione fra enunciati normativi, ma solo allorché si tratti di contraddizione non rilevante,⁽⁴³⁾ il che non è nel caso di specie poiché la norma fiscale prevede un campo di applicazione che incide direttamente e rilevantemente sul sistema civilistico.

Comunque sia la pretesa transitorietà sia la giustificazione legata al miglior inquadramento fiscale creano una catena "successiva" di distorsioni a livello civilistico di cui la dottrina criticata non si è resa conto⁽⁴⁴⁾.



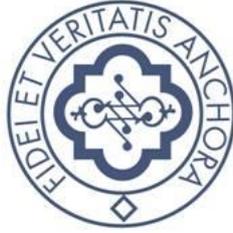
La domanda fatale è la seguente: la società semplice “trasformata” potrà in seguito continuare nella sua “politica” di acquisti immobiliari a fini di godimento? Se sì la transitorietà non ha senso e per la seconda giustificazione – ma anche per la prima - vi sarebbe comunque una permanente contraddizione “esterna”, ⁽⁴⁵⁾ se no vi sarebbe una limitazione di capacità incomprensibile e in qualche modo “occulta” per i terzi, non esistendo alcuna esplicitazione legislativa anche in tema di sanzioni in senso lato ⁽⁴⁶⁾.

In realtà lo sfondo del pensiero di questa dottrina è di natura “condonistica”; ma il condono (ogni forma di) sterilizza una anomalia che, cancellata, rende regolare la situazione giuridica, mentre nel nostro caso si rimedierebbe ad una anomalia con altra anomalia ⁽⁴⁷⁾.

- Perché escludere che il diritto fiscale innovi anche a livello civilistico? E' un mero pregiudizio il ritenere "di basso livello" il valore della norma fiscale. Essa non solo può creare una fattispecie che ha immediata rilevanza civilistica, ma può anche spiegare meglio la portata di una fattispecie di diritto comune; si pensi ad es. all'art 1406 esteso alla cessione dei contratti a titolo gratuito ex art. 31 T.U registro, esito che lascia invece perplessa la dottrina di maggioranza. Il diritto tributario ben, quindi, aiuta a superare un dubbio civilistico ⁽⁴⁸⁾. Alla fin fine il "percorso" della norma fiscale per pareggiarsi con la norma di diritto privato si è compiuto: dopo un insistente e pervicace giurisprudenza che escludeva la nullità civilistica per violazione di norme fiscali, escludendone l'eventuale imperatività, l'ultima Cassazione esprime il concetto contrario, salvo ovviamente verificare caso per caso la valenza imperativa ⁽⁴⁹⁾.

Insomma è la catena – nel tempo - di norme fiscali che legittimano la s.s. di mero godimento il vero cavallo di battaglia per coonestare la sua cittadinanza dal punto di vista civilistico ⁽⁵⁰⁾. In quest'ottica la norma fiscale può leggersi come norma che autorizza la dilatazione del concetto di attività economica di cui all'art. 2247 al mero godimento di rendite, dilatazione, però, che vale per la sola *enclave* della società semplice. ⁽⁵¹⁾

-Non ha senso scrivere di eccezionalità della norma fiscale; è un vero errore di teoria generale. La norma eccezionale è un "privilegio razionale" ⁽⁵²⁾, così è - un esempio fra molti - la servitù (a vantaggio personale e non del fondo) che permette allo handicappato di passare per aie e cortili in deroga all'art. 1051, quarto comma c.c. ⁽⁵³⁾, ma non può esserlo una norma che concede il privilegio di mantenere una s.s. di godimento in sede di trasformazione, escludendo, invece, altri che voglia costituirla *ex novo* (privilegio irrazionale); quindi l'interpretazione costituzionalmente orientata ⁽⁵⁴⁾ è nel senso di un allargamento della portata dell'art. 2247 c.c.; in altre parole l'art. 2247 c.c. esprime il valore dell'attività economica come produttiva, ma l'attività economica per la società semplice, si estende, sulla base, in particolare, della legislazione speciale, anche all'attività economica tipica del *rentier*. Va da sé che la legislazione speciale fiscale, a questo punto, è anche proprio quella che permette di escludere che l'organizzazione moderata possa sempre e comunque far debordare in commerciale l'attività svolta dai soci della s.s.; infatti una diversa interpretazione non avrebbe senso.



Se non si accetta questa conclusione costituzionalmente orientata (o altra simile, come si dirà), la norma, anzi le norme fiscali in materia, sarebbero patentemente incostituzionali per irragionevole disparità di trattamento (esito improponibile; una pronuncia di incostituzionalità, poi, varrà come causa di scioglimento?).

Come è noto la dichiarazione di incostituzionalità "secca" può avvenire solo se non esiste diritto vivente costituzionalmente orientato o se esiste una portata "univoca" del testo tale da escludere una interpretazione costituzionalmente orientata ⁽⁵⁵⁾; ma l'interpretazione costituzionalmente orientata nel nostro caso esiste, se si giustifica la s.s. di mero godimento *ut supra* - o in altro modo come si dirà nella parte conclusiva -, sicchè si pone una ulteriore, definitiva ragione per coonestare la s.s. di mero godimento immobiliare, il cui "nemico", lo si è visto, è la forza dei dogmi.

Il fisiologia della società semplice. La casistica

L'esempio da cui siamo partiti è quello dell'investitore accorto che vuole realizzare un conveniente affare investendo in un grande immobile da mettere a rendita partitamente con la migliore efficienza possibile.

Ho esposto le ragioni di una soluzione positiva, escludendo in modo particolare che una organizzazione "leggera" nel senso di cui sopra faccia debordare il nostro caso in società commerciale. Ecco le alternative possibili tutte rientranti nell'ambito della s.s. di mero godimento:

Società semplice di mero godimento che espliciti nel suo oggetto sociale la volontà di creare investimenti immobiliari da rendita con una organizzazione che efficientizzi in maniera modesta gli immobili da acquistare. Va da sé che non ci si riferisce certo alla società (certo commerciale) che miri ad acquisire un quartiere o cose simili....

Società semplice di mero godimento non arricchita di profili organizzativi ut supra.

La disciplina fiscale sola, pur mancando le ragioni ulteriori prima esposte, è già sufficiente per coonestare una s.s. di semplice godimento.

Società semplice con oggetto in parte agricolo – attività non principale - e in parte di mero godimento.

E' una ipotesi assai frequente che viene realizzata come salvagente rispetto al pericolo di una costituzione invalida di s.s. di mero godimento. Va da sé che non vi è ibridazione di attività allorchè l'oggetto sociale specifichi che l'immobile agricolo (gli immobili agricoli) è destinato all'affitto.

Esorbita, invece, dalla nostra fattispecie il caso in cui l'ibridazione fra attività agricola e di godimento immobiliare comprenda due attività principali. In tali casi l'iscrizione presso il Registro delle imprese importerà pubblicità dichiarativa, altro essendo ovviamente, il problema della "verità" dell'oggetto sociale.



III. La società semplice di mero godimento nelle sue varie esternazioni esaminata sotto la lente del principio consequenzialista.

Il criterio consequenzialista, lo si è scritto, è quello che dall'esame delle conseguenze pratiche, eventualmente "dirompenti" rispetto al sistema, permette di ricavare conclusioni sistematicamente "corrette" alla luce, appunto, del "controllo" delle conseguenze. ⁽⁵⁶⁾

Bene. Supponiamo che la s.s. di mero godimento sia nulla o che possa essere riqualificata nei modi di cui infra ⁽⁵⁷⁾. Si badi che ci si riferisce in genere ad una s.s. costituita con numerario, ove l'acquisto immobiliare avviene "dopo".

Se è nulla si prospetta una applicazione analogica del 2332 c.c.; per qualcuno *tout court* ⁽⁵⁸⁾, per altri se c'è iscrizione camerale ⁽⁵⁹⁾, altri ⁽⁶⁰⁾ è da escludere tale esito, in genere, per le società di persone.

A me pare che il rinvio all'art. 2332 sia fuori gioco perchè la nullità non si porrebbe, aderendo all'opinione che si critica, nell'ambito di una tipologia societaria ⁽⁶¹⁾, ma nell'ambito di classi di fenomeni (fattispecie) completamente diverse, essendo una di esse ontologicamente diversa dal fenomeno sociale; senza contare che, salvo il caso di s.s. "ibrida", l'iscrizione nel registro imprese per la s.s. sarebbe nella sezione puramente notiziale, senza valenza, quindi, dichiarativa o costitutiva.

Nebulose, poi, le conseguenze collegate alla nullità "secca": l'acquirente non esisterebbe (la s.s. è nulla) o sarebbe il cosiddetto rappresentante legale della s.s. in proprio ⁽⁶²⁾ o sarebbero i soci in comunione ⁽⁶³⁾.

Le conseguenze a livello di pubblicità immobiliare sarebbero devastanti ⁽⁶⁴⁾: sarebbe gravemente tradito il "principio di verità" ⁽⁶⁵⁾ delle risultanze pubblicitarie con distorsioni quasi senza limiti nell'ambito della circolazione immobiliare; il danno sarebbe particolarmente grave per il pubblico dei creditori. Il possibile acquirente, infatti, a fronte di un ventilato acquisto si munirà di ogni precauzione ivi compreso, in caso di dubbio, l'intervento di tutti i soci della (nulla) s.s. ⁽⁶⁶⁾, ma tale cooperazione è impensabile per il creditore pignorante (anzi!) il quale si troverà di fronte a difficili alternative nell'individuare la corretta proprietà ⁽⁶⁷⁾.

Gravi le complicazioni anche nell'ambito del registro imprese ove si ammetta una prima pubblicità camerale e quindi una cancellazione d'ufficio. Una giurisprudenza recente prevede che la cancellazione dal registro delle imprese di una s.s. ne importa l'estinzione ⁽⁶⁸⁾; se così fosse vi sarebbe un automatico passaggio dei beni dalla società ai soci ⁽⁶⁹⁾, con conseguenze anche in questo caso aberranti.

Quanto alla riqualificazione in comunione di godimento - nel caso della mera costituzione della società - direi che non ha senso perchè la comunione di godimento è una situazione di contitolarità conseguente ad un acquisto, ma non potrebbe essere un programma contrattuale generico per indeterminatezza dell'oggetto (non si sa ancora quanto si acquisterà e comunque non lo si specifica), salvo ripiegare su un contratto innominato secondo la tesi già esposta di Spada, il



cui contenuto, però, non è facile da individuare con precisione. Salvo, infine, verificare (ma è tutto da dimostrare) una eventuale conversione ex art. 1424 c.c. del negozio societario nullo in un mandato con rappresentanza dei pretesi soci all'amministratore della società al fine di acquistare e gestire a mezzo di locazioni, ma introdurre il gioco delle conversioni apre scenari pratici difficilmente prevedibili e comunque permarrebbero le discrasie pubblicitarie prima denunciate (70).

IV. Patologia della società semplice. La casistica.

Le osservazioni prima svolte permettono, in una maniera un po' scolastica, di tracciare delle ipotesi per le quali si raccomanda una speciale precauzione (una specie di *warning!*) al fine di evitare situazioni patologiche o situazioni di pericolo.

a- L'oggetto sociale non sarà normalmente così sintetico da ridursi all'enunciazione dell'acquisto e godimento di immobili. Si scriverà certamente di attività od operazioni strumentali e sin qui nulla di pericoloso; nessun pericolo, evidentemente, ad esempio, in ordine alla possibilità, chiaramente enunciata, di contrarre mutui per incrementare il patrimonio immobiliare. L'accenno a fattispecie dismissive dovrà, però, essere oggetto di particolare cautela; se è pur vero che qualche enunciazione in proposito va fatta per evitare la miopia di chi, valutando la dismissal, potrebbe allarmarsi per la mancanza di ogni cenno in proposito, va da sé che l'indicazione della vendita come atto cui sia preordinato l'acquisto, rende "commerciale l'oggetto sociale" (71).

Quanto alle conseguenze per quest'ultimo caso, il discorso meriterebbe un approfondimento qui non possibile. Sommariamente mi limito a scrivere che accanto all'ipotesi di una "restrizione" dell'oggetto sociale al mero godimento o all'invalidità dell'intero contratto *tout court* in base all'applicazione della disciplina di cui agli artt. 1419, 1424 c.c. (72), si possa ammettere, più correttamente a mio parere, di riqualificare la fattispecie in base alla "natura" (commerciale) dell'attività esercitata (73). Il tutto con pesantissime ricadute, ad esempio, sul piano fiscale sia per quanto concerne il regime relativo all'imposta sul valore aggiunto sia per l'imposizione diretta, sia per la tenuta della contabilità in genere, sia soprattutto sul piano civilistico in ragione dell'essere la società di natura commerciale.

b-Il medesimo pericolo di "commercializzazione" può apparire in alcuni patti sociali ove, per prevenire l'immedesimazione della società semplice con la comunione di mero godimento, si faccia leva sul profilo organizzativo (della società semplice) per distanziare le due fattispecie. Già si è scritto che l'argomento "organizzazione" merita speciale cautela, e, a maggior ragione, per la società semplice che la legge non caratterizza per un contenuto organizzativo tipologicamente essenziale – e che, proprio per questo, è, più o meno esplicitamente, pensata come disciplina residuale dell'iniziativa societaria non commerciale.

c-Sembra da condividersi l'opinione giusta la quale la società semplice di mero godimento sia un tipo "aperto" ad acquisizioni di ricchezza mobiliare. Se non vi è questione di eccezionalità,



come prima si è scritto, deve trarsi la conseguenza che la norma fiscale, agevolando la società semplice di mero godimento immobiliare, non ha voluto certo restringere il suo oggetto (il mero godimento), ma ha anche indirettamente proclamato la legittimità del godimento di ogni bene, anche mobile. ⁽⁷⁴⁾

d-Particolari problemi si prospettano sul piano operativo allorché il professionista, incaricato ad esempio di un acquisto, si ponga il problema della “storia” della società semplice e cioè il problema di un eventuale contrasto fra la fattispecie – perfettamente adeguata, come oggetto, al nome della società – e le vicende del suo patrimonio, ove possano risultare notevoli, a volte imponenti tracce di una attività di acquisti per la vendita.

In linea di massima non credo che si possa fare carico all’operatore giuridico – in particolare il notaio – di indagare specificatamente su tale storia. Può essere, però, che nel caso concreto tali tracce appaiano ben visibili e conoscibili, così da eliminare – si ripete nel caso concreto – ogni dubbio circa il profilarsi di una metamorfosi della natura sostanzialmente civile dell’attività in commerciale. E a questo punto gli obblighi professionali vireranno decisamente nel senso di un dovere di informare il/i contraenti sulla metamorfosi della società, in ragione di una serie di ricadute che riguarderanno i soci e, nel caso di specie, l’acquirente che potrebbe trovarsi di fronte ad una diversa imposizione fiscale indiretta o a pericoli di una revocatoria fallimentare o di acquisire una quota sociale cui potrebbe conseguire un fallimento per estensione.

e-Ma vi è di più. Il compimento successivo di una attività commerciale da parte di una società “nata” correttamente come società semplice, rende la stessa “irregolare” come società commerciale ⁽⁷⁵⁾, in quanto non iscritta correttamente (e cioè con pubblicità dichiarativa) presso il registro delle imprese (con tutte le pesanti conseguenze relative), né, secondo l’opinione che pare più convincente, può iscriversi correttamente nell’ambito della pubblicità dichiarativa la ex società semplice come (ormai) società in nome collettivo, dovendosi invece provvedere a documentare l’avvenuta, sostanziale trasformazione ⁽⁷⁶⁾.

L’informativa sia nei confronti delle parti, sia per ragioni di interesse pubblico verso i terzi, diventa, quindi, imprescindibile.

f-La pubblicità notiziale ⁽⁷⁷⁾ della società semplice di mero godimento pone qualche problema circa l’individuazione del soggetto che dispone dei poteri di amministrazione e a cui si collega la rappresentanza, legittimato, quindi, negozialmente. Autorevolmente si è dubitato che l’informazione camerale possa in tali casi avere una importanza relativamente fondante e anzi si è affermato che ogni eventuale modifica in tema di amministrazione e rappresentanza dovrebbe essere portata a conoscenza con “mezzi idonei”, tali non ritenendosi la mera iscrizione camerale nelle sezioni speciali a pena di una sostanziale equiparazione fra pubblicità notizia e dichiarativa ⁽⁷⁸⁾. Senza ricorrere ad interpretazione estensiva o addirittura analogica in materia (rifacendosi, cioè, alla pubblicità dichiarativa) in quanto mezzi da ritenere preclusi nel nostro caso ⁽⁷⁹⁾, ritengo che una pubblicità “ulteriore” rispetto alla camerale sarebbe, oltreché in contrasto con il principio



di semplicità⁽⁸⁰⁾, in contrasto con una elementare tutela dell'affidamento dei terzi; questi ben più contano sulle informazioni camerali che non su altre informazioni che potrebbero "dispersersi" nel *mare magnum* dei mezzi di informazione in generale⁽⁸¹⁾; tale diversa pubblicità sarebbe illusoria dal punto di vista della reale ed efficiente conoscibilità. Del resto, seppur non previsto dal legislatore, è opinione autorevole che il principio di continuità valga anche per le iscrizioni camerali in genere⁽⁸²⁾ e l'esigenza altro non può essere che quella, anche, di indicare a tutti gli effetti conoscitivi la "storia" della società stessa.

Ciò non toglie che cautelativamente l'operatore giuridico possa (anzi debba) richiedere in sede di acquisto, vendita, finanziamenti ipotecari, una dichiarazione responsabile da parte di chi si propone come rappresentante della società.

g-Invece un serio problema pubblicitario si pone a fronte di un oggetto sociale "misto", come si è accennato sopra, e cioè sia agricolo che di mero godimento. Quale pubblicità?

Non credo che l'imbarazzo possa sciogliersi ritenendo possibile, se non doverosa, una duplice pubblicità: dichiarativa per l'attività agricola, notiziale per quella di mero godimento. E' ben vero che esistono casi in cui la pubblicità assume una doppia funzione, notiziale e dichiarativa, ma la valenza notiziale normalmente è degradata ad una funzione ancillare la cui omissione non è causa di vero pregiudizio; così è per il fondo patrimoniale soggetto a pubblicità dichiarativa – annotazione a margine dell'atto di matrimonio – e notiziale ex art. 2647 c.c. -⁽⁸³⁾; così è per la pubblicità della personalità del bene ex art. 179 lett f) c.c., notiziale ex art. 2647 e, almeno dubitativamente, dichiarativa in sede di trascrizione presso i RR.II.⁽⁸⁴⁾. Insomma la possibilità teorica di una doppia pubblicità con valenza diversa, dichiarativa e notiziale, rende praticamente superflua la seconda e ciò non solo per il principio di semplicità, ma per essere quella dichiarativa "assorbente" (più rigorosa) rispetto alla notizialità. Del resto e infine ammettere due pubblicità potrebbe significare anche – a livello consequenziale – che la legittimazione del rappresentante della società dovrebbe seguire regole di giustificazione diverse a seconda che il negozio riguardi un immobile civile o un immobile agricolo il che sembra una complicazione irragionevole.

V. Una conclusione

Alla fine a me pare che la s.s. di mero godimento non possa proprio essere sconfessata, in particolare per la forza dell'argomento correlato agli interventi della legislazione fiscale e alle sue implicazioni nell'ottica costituzionale dai due punti di vista sopra segnalati.

Se si tiene fermo il principio che l'attività economica di cui all'art. 2247 c.c. non deve essere necessariamente e sempre qualificata nei termini di attività produttiva come sopra scritto, la s.s. di mero godimento sarà una società semplice con oggetto non agricolo, ma oggetto di godimento immobiliare; una variante rispetto al più importante oggetto agricolo. Un altro caso di società senza impresa.



Se, invece, si vuole tener fermo il principio che l'attività economica di cui al 2247 deve essere sempre "produttiva", si può correttamente ripiegare su una soluzione - sempre costituzionalmente orientata - che identifichi nella s.s. di godimento una società speciale dove la forma è sociale, ma non lo è lo scopo, con la conseguenza che rimangono le norme organizzative della s.s., ma valgono le norme correttive circa lo scopo⁽⁸⁵⁾; quindi, esemplificando, laddove si cedano le quote di una s.s. di godimento che abbia come patrimonio solo un immobile commerciale locato, il locatario avrà diritto alla prelazione urbana per la superiore valenza delle norme a protezione del locatario stesso⁽⁸⁶⁾.

In ogni caso, quale che sia la soluzione costituzionalmente orientata che si adotti, dovrà dirsi, ad esempio, che laddove il quotista di maggioranza intenda costituire un patto di famiglia, l'operazione non sarà possibile trattandosi di società senza impresa⁽⁸⁷⁾, essendo oggetto del patto non la ricchezza imprenditoriale ma la continuazione dell'attività imprenditoriale.

Va da sé, secondo quanto scritto, che l'ipotesi di una applicazione dell'art. 28 L.N. in presenza della costituzione di una s.s. immobiliare è quanto di più ingiustificato si possa immaginare; ciò in ragione della circostanza che la sanzione può notoriamente applicarsi solo in caso di nullità patenti e, nel caso di specie, vi è abbondanza di materiale per sostenere che tale evidenza (*rectius*: il sospetto di tale evidenza) è del tutto inconsistente.

Si conclude la "lunga marcia" della società semplice di mero godimento: l'affinamento dogmatico da parte della dottrina commercialistica con la codificazione del 1942 ha reso eretica – malgrado le prime esitazioni – la società semplice di mero godimento immobiliare, ma la forza del tempo che muta la "natura delle cose"⁽⁸⁸⁾, una ricorrente legislazione speciale, sia pur laterale al codice civile, ha "spezzato" l'eresia.

Giorgio Baralis

- 1) GRAZIANI, Società, Napoli, 1963, p. 77-78.
- 2) TORRENTE, Manuale di dir.priv., Milano, 1960, p. 600. Similmente DE SEMO – Istituzioni di dir. privato, Firenze, 1955, p. 671 – che ascrive alla società semplice il compimento di attività "specialmente" agrarie.
- 3) Relazione al Re, n. 119. Netto in questa scia DE SEMO – Istituzioni cit., p. 670-671 – per il quale il legislatore del 1942 con la società semplice ha voluto "riplasmare e ravvivare" la precedente società civile; ancora più recentemente in questo senso un autore della statura di NICOLÒ, La trascrizione, II, Milano, 1973, p. 58, per il quale la società semplice è "sostanzialmente corrispondente alla vecchia società civile".
- 4) Gli aggettivi appaiono in LORDI - Istituzioni di dir. commerciale, Padova, 1943, I, p. 209 -, un autore che ben prende atto di una forma di insufficienza, nell'ambito delle esigenze collegate al traffico giuridico, della comunione di godimento e che, guarda caso, è proprio quello che cita la Relazione al Re per dar conto della società semplice come ente che sostituisce la società civile della passata codificazione. In altri autori, sempre risalenti, l'imbarazzo è evidente, ma si cerca di risolverlo con un vero gioco di parole, così in MESSINEO – Manuale di dir. civ. e comm., Milano, 1954, 3, I, p. 302 – che scrive: "l'attività economica esercitata dalla società semplice è principalmente attività agricola...e attività di gestione di immobili che non sia esplicita a scopo di godimento". Ora come si possa realizzare una attività di gestione che non sia strumentale al godimento è difficile immaginare. E' però altamente significativo che ci si renda conto di quello che nel testo è



stato indicato come uno “spazio vuoto”, spazio che si voleva colmare, appunto, ascrivendo il godimento immobiliare alla società semplice, pur con ragioni confuse.

- 5) In questo atteggiamento dottrinale può forse ricavarsi l’idea di una occulta (e tardiva) resistenza della dottrina commercialistica all’unificazione dei codici cui si collega l’idea di una persistente, sostanziale autonomia del diritto commerciale, pur mascherata con sofisticate elaborazioni. In fondo questa è una “storia” il cui epilogo non ha mai convinto veramente tutti, cfr. ottimamente CARVALE. Perché mai il diritto privato è ancora diviso in due campi, il civile e il commerciale? In AA.VV, *Negozianti e imprenditori*, Milano, 2008, p. 81 e ss., Macario-LOBUONO, *Il diritto civile nel pensiero dei giuristi*, Padova, 2010, p. 80-84. Si vedano pure le abbondanti citazioni dottrinali riepilogative di questo tormentato percorso in VECCHIO, *In tema di contratti di impresa*, in *Giur.it.* 1999, p. 1562 e ss.
- 6) Esempio G. FERRI, *Manuale di dir. commerciale*, Torino, 1957, p. 126-127.
- 7) V. ampie citazioni in PAOLINI, *Società semplice di mero godimento*, in *CNN, Studi e materiali*, 2008, 2, p. 871 e ss.
- 8) Cfr. per tutti e esemplarmente G.F. CAMPOBASSO, *Diritto commerciale*, 2, Torino, 2006, p. 58.
- 9) Cfr. JAEGER-DENOZZA, *Appunti di diritto commerciale*, Milano, 2000, p. 110.
- 10) Ampio materiale in BARALIS, *Riflessioni sui rapporti fra legislazione tributaria e diritto civile. Un caso particolare: le società semplici di mero godimento*, in *Riv.dir.comm.*, 2004, p. 196 e ss. L’atteggiamento fiscale di *favor* nei confronti di tale società è un fatto permanente – v. le ampie citazioni di legislazione speciale in Paolini-A. Ruotolo, *Oggetto sociale: società semplice, acquisto di immobili e partecipazioni sociali*, in *CNN Notizie*, 9.4.2015 - ; la legge di Stabilità per il 2016 ha riaperto una finestra temporale per beneficiare dell’applicazione di un’imposta sostitutiva ridotta in riferimento all’assegnazione o alla cessione agevolata di beni ai soci, nonché alla trasformazione agevolata in società semplice. L’intervento si rivolge non solo alle società di comodo, come accaduto in passato, ma anche alle società c.d. operative. In particolare, l’art. 11 del disegno di legge prevede, nell’ambito delle misure di razionalizzazione fiscale per le imprese, una disciplina di favore per l’assegnazione o la cessione agevolata di beni ai soci, nonché per la trasformazione agevolata in società semplice.
- 11) Ovviamente ben diverso è il caso in cui la società semplice abbia un oggetto agricolo, ma, di fatto, espliciti una attività di mero godimento, v. per tutti M. CIAN, in AA. VV., *Diritto commerciale a cura di M. CIAN – estratto -*, Torino, 2015, p. 237.
- 12) MENGONI, *Ermeneutica e dogmatica giuridica*, Milano, 1996, p. 60, ma è d’obbligo il riferimento al pensiero esseriano, cfr. ZACCARIA, *Ermeneutica e giurisprudenza, saggio sulla metodologia di Josef Esser*, Milano, 1984, p. 58-66. Ampie considerazioni sulla dogmatica come insieme ordinato di concetti relativi al sistema giuridico, come meccanismo per elaborare “concetti di riflessione” collegati al sistema in Modugno, *Interpretazione giuridica*, Padova, 2012, p. 162 e ss. Un’ampia e approfondita esposizione del concetto di sistema nel suo sviluppo storico in MACARIO-LOBUONO, *Il diritto civile nel pensiero dei giuristi cit.*, p. 329 e ss.
- 13) Cfr. BARALIS, *Riflessioni cit.*, p. 171 e ss.
- 14) E’ il caso preso in esame da PAOLINI-A. RUOTOLO, *Oggetto sociale cit. loc. cit.*
- 15) Ciò non accade salvo, ovviamente, il caso in cui nell’ambito dell’oggetto sociale di mero godimento si accennasse ad una eventuale dismissione di qualche immobile per ragioni occasionali o straordinarie.
- 16) Sulla dogmatica in senso tradizionale, ispirata ad un logicismo deduttivo, v. bene ZACCARIA, *Ermeneutica e giurisprudenza cit.*, p. 60-61. Una ragionata esposizione dell’insieme dei criteri logico-formali applicati al diritto in MANGINI, *Il ragionamento giuridico fra formalismo e retorica*, Torino, 2012, p. 50-51. Per una messa a punto in chiave critica e con l’obiettivo di una dogmatica flessibile che eviti le cristallizzazioni, MENGONI, *Ermeneutica cit.*, p. 58-59 e soprattutto dello stesso, *Problema e sistema nella controversia sul metodo giuridico*, in *Jus*, 1976, p. 40. Si può anche concludere nel senso che tale forma di approccio esclusivo rappresenta una forma di “ortodossia radicale”. Credo di avere ben descritto come sacca, residuo di dogmatica tradizionale, la connotazione che ancora in larga parte dottrina e giurisprudenza danno della società semplice di mero godimento; l’ambiente giuridico tradizionale cui mi riferisco è tipicamente quello fervido negli anni cinquanta e sessanta del secolo passato; su di esso rinvio alle belle pagine di De Gennaro, *Introduzione alla storia del*



pensiero giuridico, Torino, 1979, p. 569-572, e ivi alle ancor più belle pagine sull'“irruzione” in quel frangente temporale del pensiero ascarelliano.

- 17) Su questa utilizzazione di logiche (*rectius* metodiche) diverse a seconda della materia, cfr. BETTI, Interpretazione della legge e degli atti giuridici, Milano, 1971, p. 289, e in particolare p. 320, MODUGNO, Interpretazione giuridica cit., p. 461-462 (che scrive esattamente di “eclettismo metodologico”), MONTALENTI, Le società per azioni a dieci anni dalla riforma: un primo bilancio, Riv. soc.2014, p. 407, DICIOTTI, Interpretazione della legge e discorso razionale, Torino, 1999, p. 339. Per un approfondimento, in chiave di teoria generale, di questa conclusione è fondamentale il richiamo alle pagine esseriane, cfr. ZACCARIA, Ermeneutica e giurisprudenza cit., p. 149.
- 18) Cfr. MENGONI, Ermeneutica cit., p. 94; ovviamente, scrive MENGONI – op.cit., p. 93 – l'argomento dogmatico e l'argomento pratico non sono alternativi, ma, fra loro, reciprocamente integrativi, v. pure, nell'ambito di un'ampia letteratura in merito, Viola-Zaccaria, Diritto e interpretazione, Lineamenti di teoria ermeneutica del diritto, Bologna, 2001, p. 407; e chi e riferimenti al momento applicativo del diritto, come indispensabile “verifica” ermeneutica, anche in autori con marginali interessi giuridici, v. autorevolmente RICOEUR, in AA.VV., “Verità e metodo” di GADAMER e il dibattito ermeneutico contemporaneo, Torino, 1992, p. 232. Credo che l'essenza e la persuasività dell'argomento consequenzialista siano espresse in maniera esemplare da HUSSON – Nouvelles études sur la pensée juridique, Paris, 1974, p. 204, 205 -; l'aut. scrive “C'est, suivant la formule célèbre de Ravaisson, “une déduction provisoire et conditionnelle qui se change par la vérification de l'expérience en déduction inconditionnelle et définitive”. Ou plutôt (car cette formule renferme une double ellipse, qui peut donner lieu à des malentendus) c'est une méthode qui consiste à poser, à défaut de principes assurés, des principes provisoires et conditionnels pour en déduire des conséquences, susceptibles d'être mises à l'épreuve, dont la vérification permettra de les tenir (du moins jusqu'à plus ample informé) pour inconditionnels et définitifs. La dernière réserve est capitale”.
- 19) E' quanto accade in un sistema “aperto” che sa correggersi e modificarsi anche aprendosi alle specificità dei casi concreti, cfr. bene ZACCARIA, Ermeneutica cit., p. 41-43, MENGONI, Problema e sistema cit., p. 38-40, PARIOTTI, La comunità interpretativa nell'applicazione del diritto, Torino, 2000, p. 188.
- 20) La logica degli interessi tipica della materia dell'impresa “si piega”, - un esempio per tutti - alla logica valoriale connessa alla tutela dell'incapace; così è riguardo al problema della distinzione fra effetti personali e patrimoniali per quanto concerne il fallimento laddove si tratti di incapace autorizzato all'esercizio del commercio, cfr. Jannuzzi, Manuale della volontaria giurisdizione, Milano, 2000, p. 484. Su questa varietà delle logiche nel senso di cui prima, da applicarsi a seconda delle materie, si tornerà a scrivere più avanti.
- 21) “L'amministrazione come servizio prodotto”, così SPADA, Impresa, in Dig. discipl. priv., sez. comm, VII, Torino, 1992, p. 44.
- 22) GRAZIANI, Società cit., p. 64.
- 23) ALLEGRI-GRIPPO, Dir. commerciale, Bologna, 2010, p. 69-70, v. pure Paolini-A. Ruotolo A., Oggetto sociale: società semplice, acquisto di immobili e partecipazione sociale cit.
- 24) Così parrebbe FERRARA jr, Imprenditori e società, Milano, 1978, p. 200.
- 25) Cfr. FERRI, Manuale di diritto commerciale a cura di G. B. Ferri e C. Angelici, Torino, 2015, p. 27.
- 26) Senza poter approfondire il discorso chiarisco che la ricerca può inoltrarsi in due direzioni diverse, ma con risultato unico. Può dirsi che l'organizzazione creata per gestire un insieme di locazioni allorchè raggiunge un certo grado di complessità - e quindi è davvero idonea a realizzare servizi più efficienti e maggiormente remunerativi -, importa un reale servizio a favore dei terzi e nulla ha a che fare con il godimento del *rentier* -cfr. FERRI, Manuale a cura di G.B. Ferri e C. Angelici cit., p. 26-29-. Oppure può dirsi che il servizio è la mera attività di amministrazione; essa è un servizio che i soci - o il singolo evidentemente - spendono per sé stessi e, allorchè si raggiunge la complessità di cui prima - si genera organizzazione imprenditoriale - SPADA, Impresa cit., p. 44-45 -, anche se fatalmente questo angolo visuale conduce all'impresa per conto proprio - e infatti in questo senso Spada, op.cit., p. 45 -.

In ogni caso, seppur detto con conclusioni di grana grossa, è la quantità delle locazioni riferite a più immobili che genera la “preponderante” organizzazione, come è sempre l'aspetto quantitativo relativo ai “mezzi e strumenti materiali” che, in linea generale (si badi), permette di discriminare il lavoro autonomo rispetto



all'attività imprenditoriale, cfr. BUONOCORE in AA.VV., manuale di dir. Commerciale a cura di Buonocore, Torino, 1999, p. 49. Continuando il discorso: come è vero, riprendendo una osservazione di Asquini, opportunamente ricordata da BUONOCORE (L'impresa, in Tratt. di dir. comm. diretto da Buonocore, Torino, 2002, p. 126), che ad ogni tipo di attività imprenditoriale si riconduce una diversa, più o meno intensa attività di organizzazione, così nell'ambito dell'attività economica tradizionale di investimento – non imprenditoriale - vi è una diversa incidenza e rilevanza dell'organizzazione; moderatamente complessa (nell'esempio di cui al testo si è fatto cenno persino all'aiuto di familiari) nell'ambito del concedere in locazione, necessariamente più ridotta – se si vuole escludere l'attività di impresa - allorché si usi dare a credito delle somme o prestare garanzie personali; tutto questo anche in conformità ad una certa valutazione sociale che mi pare imprescindibile, così esattamente G.F. CAMPOBASSO, Diritto commerciale, Torino, 1986, I, p. 33.

Su questo aspetto "dimensionale" intrinseco dell'organizzazione, che può essere colto nella continuità di varie attività mirate, nei movimenti patrimoniali, nella varietà di decisioni, nelle predisposizioni di mezzi e strutture, v. amplius MAUGERI, Partecipazione sociale e attività d'impresa, Milano, 2010, p. 69 e ss.

Sottolineo con forza che questa dimensionalità del profilo organizzativo è, anche sul piano prettamente fiscale, l'aspetto che permette di discriminare fra la commercialità/imprenditorialità - riferibile alla "consistente" organizzazione, non ascrivibile alla società semplice - e il caso opposto che sarà, invece, ascrivibile a tale società, v. bene RAPONI, Trasformazione cit. p. 4 – 5 e soprattutto p. 7.

- 27)** FERRI jr. Riflessioni in tema di oggetto statutario di società di capitali, in Riv.dir.comm. 2002, I, p. 503-504, implicitamente TRABUCCHI, Istituzioni di dir.civ., Padova, 1991, p. 330; del resto, come si è scritto, era questo il concetto sotteso nella Relazione al Re. Per la verità FERRI jr. pare ricondurre il concetto di godimento indiretto all'attività produttiva. L'aut. cit. collega i frutti civili che si ritraggono dal far godere l'immobile a terzi ai frutti civili che si collegano all'attività di dare a credito delle somme, la quale attività, esercitata anche in forma sociale, è certo commerciale; ho qualche perplessità: a me sembra che l'equivoco consista nel pareggiare le situazioni per il sol fatto che si tratta sempre, astrattamente, di frutti civili. Se si sposta, però, l'attenzione sul tipo di attività, mi sembra che sia "normale" acquisire degli immobili per locarli (nei limiti quantitativi di cui prima) e "anormale" (l'attività imprenditoriale è specifica) dare ripetutamente a credito delle somme per goderne i frutti, con le relative, diverse conseguenze. In altre parole altro è dare a credito una somma per ricavarne frutti, altro è dare a credito somme ripetutamente, utilizzando in questo modo il proprio denaro come fattore produttivo (cfr. G.F. CAMPOBASSO, Diritto commerciale cit., I, p. 31); in quest'ultimo caso, mi sembra, i frutti civili "diventano" guadagno speculativo e a tal proposito si richiama la nota precedente.
- 28)** La tesi per la quale l'attività economica debba essere qualitativamente produttiva è senz'altro prevalente – cfr. per tutti CAGNASSO, La società semplice, in Tratt. di dir. civ. diretto da Sacco, Torino, 1998, p. 42, per il quale vale l'equazione attività economica=attività produttiva - .Era già stato, però, ben sottolineato che l'attività economica è un concetto in sé ampio, e che la significazione più specifica collegata all'art. 2247 c.c. può realizzarsi solo in forza di una specifica operazione ermeneutica, così GRECO, Le società, Roma, s.d., ma 1959, p. 9, per il quale "... nell'art. 2247 si può dire che l'espressione è ellittica, dovendosi qui sottintendere la qualifica di "produttiva".
- 29)** GALGANO, Diritto commerciale. Le società, Bologna, 2004, p. 55.
- 30)** SPADA, La tipicità delle società, Padova, 1974, p. 206-207.
- 31)** Di SABATO, Società, Torino, 1995, p. 24.
- 32)** Vi cade MARULLI, in Le società in generale, le società di persone, le società di professionisti, a cura di Cottino, Torino, 2014, p. 141.
- 33)** GHIDINI, Società personali, Padova, 1972, p. 208, ma la formula è ancora ricorrente, cfr. M.CIAN, in AA.VV., diritto commerciale cit. p. 237.
- 34)** Scrive bene GUASTINI che costituisce un classico argomento dogmatico il ritenere che "ogni istituto presenta certe caratteristiche *essenziali e necessarie* (corsivo nostro), corrispondenti alla sua naturale funzione" - L'interpretazione dei documenti normativi, in Tratt. di dir.civ. e comm. diretto da Cicu, Messineo, Mengoni e continuato da Schlesinger, Milano, 2004, p. 16-.
- 35)** Cfr. BARALIS, Riflessioni cit.loc.ult.cit.



- 36)** MENTI – Società semplice di gestione di beni immobili?, in *Giur.comm.*, 2000, II, p. 729 – esclude che possa esistere una società a forma commerciale con oggetto dichiarato di godimento immobiliare. Non concordo: per avventura, di fatto, può essere stipulata ed iscritta nel registro delle imprese e operare indisturbata; il pratico ben lo sa.
- 37)** Certo rispetto alla tradizione dogmatica l’influenza diretta della legislazione fiscale sul diritto privato è una anomalia. Ma il sistema giuridico italiano risente di una situazione di endemico disordine legislativo, contrassegnato da inflazione legislativa, scarsa coerenza fra le norme, mancanza di rigore sistematico nell’emanazione delle norme ascrivibili a fonti diverse, il più delle volte collegato a ragioni di mero opportunismo - cfr. BARALIS, in Baralis-Spada, *Dialogando su dogmatica giuridica e giurisprudenza* (dopo aver letto un libro sull’ipoteca), in *Riv.dir.priv.*, 2013, p. 27-; quanto sopra scritto può anche compendiarsi nella conclusione di una sostanziale “insincerità” del legislatore attuale; la formula – felice - appare in MARASÀ, *I contratti associativi a dodici anni dalla riforma del diritto societario*, Torino, 2015, p. 163. Quindi: l’anormalità dogmatica di ieri è normalità dogmatica di oggi, ovviamente con gravi problemi di “sistema”.
- 38)** Che la via da battere per coonestare la società semplice di mero godimento sia il riferimento alla legislazione speciale tributaria è concetto espresso autorevolmente da COTTINO e CAGNASSO, v. le citazioni di quest’ultimo in *La società semplice cit.*, p. 42. Conclude nello stesso senso Raponi, *Trasformazione di società commerciale immobiliare in società semplice – Problemi fiscali*, in *Consiglio nazionale del Notariato*, studio n. 92-2016/T, p. 2, nt. 6.
- 39)** Sono più preciso: un conflitto “apparente” può qualificarsi laddove una norma fiscale una volta o al massimo sporadicamente e a grande distanza temporale si ponga come deviante rispetto alla norma civile (e in questo contesto la norma può assumere davvero il carattere dell’eccezionalità basata su contingenze temporali), ma la conclusione non regge a fronte di interventi costanti nel tempo; in altre parole è eccezionale (e quindi l’onere della prova spetta a chi lo sostiene) che vi sia ripetizione nel tempo di norma eccezionale. Ancora in altre parole: se a fronte di una norma costante nel tempo mutano le ragioni sociali alla sua base per cui è lecito ricorrere in via interpretativa allo scopo perseguibile dal legislatore in un mutato contesto storico-ordinamentale (MODUGNO, *Interpretazione cit.*, p. 463), sarebbe incongruente, a fronte addirittura di una volontà storica “ripetuta” del legislatore, ricercare *rationes* divergenti. Nelle scienze esattamente si scrive che quando un equilibrio è rotto si verifica un punto di biforcazione – cfr. PRIGOGINE, in *AA.VV.*, *Il pensiero acentrico*, Milano, 2015, p. 91 – ed è ciò che esattamente è avvenuto per la società semplice di mero godimento.
- Del resto, a mio parere, la razionalità cui deve tendere il sistema conduce, in quanto possibile, a convertire l’eccezionalità in normalità; infatti l’eccezionalità della norma crea incertezze sia sulla sua portata sia sulla sua permanenza nel sistema (in quanto eccezionale) e quindi costringe, in base al normale principio di precauzione, ad atteggiamenti perplessi da parte degli utenti, cfr. FEBBRAJO, *Sociologia del diritto, concetti e problemi*, Bologna, 2009, p. 164; se ciò è vero, data la costanza temporale di cui sopra, si avrebbe una eccezionalità ripetuta e cronica nel tempo tale da creare palese e grave disorientamento (v. quanto scritto al paragrafo III), e cioè una forma di irrazionalità intrinseca che impone una diversa interpretazione costituzionalmente orientata. Questo profilo di irragionevolezza non ha come riferimento l’art. 3 della Carta – che riguarda l’ulteriore profilo, ancora più grave, di cui si scriverà oltre - , ma ha come base argomentativa l’irrazionalità intrinseca. Su questi due diverse “facce” di irragionevolezza v. bene ZAGREBELSKY, *Su tre aspetti della irragionevolezza*, in *AA.VV.* *Il principio di ragionevolezza nella giurisprudenza della Corte costituzionale*, Milano, 1994, p. 180-184; comunque, pur con sfumature diverse, i vari parametri della irragionevolezza sono ormai terreno comune della migliore dottrina v. bene PALADIN, *Ragionevolezza (principio di)*, in *Enc. del dir.*, aggiornamento, Milano, I, 1997, p. 906 .
- 40)** CAMPOBASSO, *Dir. comm. cit.*, 2, p. 59, M.Cian, in *AA.VV.*, *Diritto commerciale a cura di Cian cit.*, p. 239.
- 41)** Tant’è che la finanziaria 2016, come già scritto, prevede l’alternatività fra l’assegnazione agevolata ai soci delle società di comodo o non operative in genere o la loro trasformazione in società semplice, alternativa, del resto, già esistente nella pregressa legislazione speciale. Anzi il senso della recentissima disciplina è particolarmente significativo: l’art. 1, commi 115-120 della legge prevede che snc, srl, spa, sapa assegnino o cedano ai soci immobili diversi da quelli strumentali con l’intesa che si tratti di cessioni o assegnazioni agevolate fiscalmente;



prevede poi medesimezza di trattamento fiscale per le trasformazioni in società semplici delle società che abbiano come oggetto esclusivo o principale la gestione di immobili. Ma se la s.s. di mero godimento non fosse fattispecie sistematicamente “stabile” nell’ordinamento perché la norma avrebbe preveduto la trasformazione e non la cessione o assegnazione come sopra?

- 42)** Cfr. MENTI, Società semplici di gestione dei beni sociali cit., p. 730.
- 43)** Cfr. CASARI, Logica, in AA.VV., problemi d’oggi a cura di Cambiano, Fonnesu, Mori, Bologna, 2015, p. 23 e ss. Una contraddizione non rilevante, ad esempio, esiste fra la circolare tributaria (Agenzia entrate 3/E in data 22 gennaio 2008, p. 41), che indica fra i beneficiari del patto di famiglia il coniuge, e la norma civile che lo esclude. Ma si tratta di contraddizione fra fonti di diversa importanza; la rilevanza negativa, quindi, è modesta e ben si tollera.
- 44)** Al dogmatico tradizionale, impermeabile nella solidità della sua sistemazione, la domanda non affiora neppure, si veda infatti MENTI - Società semplice cit., p. 731 -, che pur si sofferma sulla condizione della società semplice *post* trasformazione.
- 45)** Con palesi problemi di costituzionalità, cfr. MODUGNO, La ragionevolezza nella giustizia costituzionale, Napoli, 2007, p. 15.
- 46)** Quando, poi, vi sarebbe incompatibilità? Basterebbe l’acquisto di un solo immobile?
- 47)** Sia ben chiaro: può anche dirsi che lo spunto della disciplina speciale in materia sia in certo senso condonistico, ma questo non vuol affatto dire che il mezzo usato debba essere sistematicamente anomalo; il fine può intendersi come ragionevolmente condonistico nel senso di incanalare verso la normalità situazioni genericamente parlando anomale, ma sarebbe del tutto irragionevole che il mezzo usato portasse ad un risultato - per altro verso - anomalo. In altre parole se si vuole trovare nel nostro caso una chiave di lettura condonistica, si tratta di una forma di condono del tutto particolare. Un chiaro caso di normativa fiscale con grande incidenza civilistica, a sfondo veramente condonistico è, ad esempio, la L.213.12.1982, n. 947, su cui v. BARALIS La legge 23 dicembre 1982, n. 947 vista dal civilista. Problemi di applicazione prima e dopo il 31 dicembre 1984. Deroghe ai principi civilistici?, in Riv.not., 1984, p. 995 e ss.
- 48)** Si pensi al fenomeno cooperativo. Se vi è una materia che, rispetto all’impostazione codicistica originaria, è stata snaturata, che è stata in ogni modo “percorsa” e cambiata dal diritto speciale e non poco proprio dal diritto tributario stesso, è proprio la cooperativa, “ibridata” fra l’altro da fattispecie laterali, quali le onlus e l’impresa sociale – cfr. la lucida e complessa esposizione di MARASÀ, I contratti associativi cit., p. 117 e ss., in particolare p. 170-173 -. In questo caso la fattispecie codicistica ha subito ogni genere di deformazioni anche per opera della norma fiscale, ma, a differenza del caso nostro, la cosa non fa scandalo; lo si è scritto all’inizio: si tratta di un pregiudizio dovuto ad una incomprensibile sacca di resistenza dogmatica intesa in senso tradizionale.
- 49)** Cass. 12.5.2011, n. 10419.
- 50)** Per quanto concerne il concetto di attività economica si tratta, quindi, di un “contesto dogmatico” diverso, cfr. Modugno, Interpretazione cit., p. 160. La dottrina, pur con incertezze, sembra ormai incamminata su questa strada, v. con citazioni, PISANI, in AA.VV., Diritto commerciale a cura di M. Cian cit., p. 365; la cautela espressa è dovuta alla circostanza che non è chiaro se la lettura di Pisani connessi la società semplice di mero godimento nei limiti angusti permessi dalla norma fiscale o da questa si tragga la conclusione della sua cittadinanza anche a livello costitutivo; comunque il sottotipo società semplice di mero godimento – in quanto lo si ammetta in genere - non può qualificarsi in termini di eccezionalità – *contra* PISANI, op. cit. loc. cit. - ma in termini di specialità, cfr. IBBA, “Generale” e “speciale” nel diritto dell’iniziativa economica nel pensiero di GIORGIO OPPO, in Riv.dir.civ., 2010, i, p. 485. In fondo è in un certo senso l’equivoco che si pone in termini di tipicità dei diritti reali e cioè un diritto reale può essere “tipico” anche quando non si colloca nell’ambito dei tradizionali diritti reali, purché vi sia una norma che lo caratterizzi come tale, avendosi sempre un diritto reale speciale, cfr. MENGONI, Gli acquisti “a non domino”, Milano, 1975, p. 190. Si vedano, del resto, i riferimenti di cui alla nota successiva.
- 51)** In sede di teoria generale può dirsi che si realizza un fenomeno di “dissociazione”, cfr. GUASTINI, Teoria e dogmatica delle fonti, in Tratt di Dir.civ. e comm. diretto da Cicu, Messineo e continuato da Mengoni, Milano, 1998, p. 226-227, 264-265, DICIOTTI, Interpretazione cit., p. 322.



- 52) Riferimenti dottrinali e giurisprudenziali sul punto in BARALIS, Tratt. della trascrizione diretto da E. Gabrielli e F. Gazzoni, Torino, 3, 2014, p. 357. Può anche dirsi – ed è un approdo simile a quanto esposto nel testo – che la norma eccezionale non è tale solo perché deroga a norma generale, ma lo è in quanto deroga – ne interrompe la consequenzialità logica -, ad una *norma principio* -; solo in tale ultimo caso opera veramente il divieto di applicazione analogica – v. bene MODUGNO, Interpretazione cit., p. 425-426 e poco prima (p. 418-420) l'autore puntualmente sottolinea le incertezze e debolezze di quella giurisprudenza che opta per la tesi della mera deroga -. Fra l'altro, si perdoni il bisticcio, è eccezionale che una norma sia eccezionale; è questo – senza poter approfondire - il senso, il risultato finale del dialogo (ideale) fra Bobbio e GIANFORMAGGIO, v. GIANFORMAGGIO, Filosofia del diritto e ragionamento giuridico, Torino, 2008, p. 146-147, ma si veda pure Bobbio, Contributi ad un dizionario giuridico, Torino, 1994, p. 12-13.
- 53) Corte cost. 10 maggio 1999, n. 167.
- 54) Questo ormai, e notoriamente, è il compito "ineludibile" dell'interprete; la letteratura è vastissima e mi limito a citare VIOLA-ZACCARIA, Diritto e interpretazione cit., p. 361, M. Ruotolo, Interpretare. Nel segno della Costituzione, Napoli, 2014. Ma l'esito ermeneutico è rafforzato in ragione della sua coerenza con i principi dell'ordinamento comunitario, cfr. SCARANO, in AA.VV., L'interpretazione conforme al diritto dell'unione europea, Napoli, 2015, p. 199.
- 55) Cfr. PANZERA, Interpretare, manipolare, combinare. Una nuova prospettiva per lo studio delle decisioni della Corte costituzionale, Napoli, 2013, p. 146.
- 56) Cfr. MENGONI, il diritto costituzionale come diritto per principi, in Ars interpretandi, 1996, I, p. 107-109.
- 57) V. esaurientemente sul punto Marulli, La società in generale cit., p. 292 e ss.
- 58) PRESTI-RESCIGNO, CORSO dir. comm., il, Bologna, 2009, p. 28.
- 59) LIBONATI, Dir. comm. Milano, 2005, p. 160-161, ma l'aut. anche se non detto esplicitamente, suppone casi di pubblicità dichiarativa.
- 60) GALGANO, Dir. commerciale, Le società cit, p. 56-57.
- 61) Questa è la conclusione se "non è" società la s.s. di mero godimento e se si ritiene che l'art. 2332 "giochi" sempre nell'ambito del circuito societario; altri rilievi in COTTINO-WEIGMANN, Società di persone e consorzi, in Tratt. di dir. comm. diretto da Cottino, Padova, 2004, p. 133.
- 62) Cfr. PAGLIANTINI, Nuovi profili del diritto dei contratti, Torino, 2014, p. 68-69.
- 63) In quest'ultimo senso Cottino, Dir. comm., 1, 2, Padova, 1994, p. 115, m. Cian, in AA.VV., Diritto commerciale a cura di M. Cian cit., p. 236.
- 64) V. COTTINO-WEIGMANN, Società di persone cit., p. 131.
- 65) Su cui v. autorevolmente G. GABRIELLI, La pubblicità immobiliare, in Tratt. di dir. civ. diretto da Sacco, Torino, 2012, p. 55-58.
- 66) Ma comunque, se, l'acquirente è malaccorto, vi saranno eventuali, vertiginosi problemi di (negata) pubblicità sanante: se la s.s. (nulla) ha acquistato, ad esempio, con l'intervento di tutti i soci e se in questo caso l'acquisto deve ritenersi in capo ai soci come meri comunisti, l'eventuale successiva alienazione compiuta dal cosiddetto rappresentante legale della s.s. (nulla) potrebbe a seconda dei casi (e cioè a seconda del tenore negoziale della rivendita) porsi o come alienazione da parte di un rappresentante senza poteri, o come corretta alienazione da parte di un rappresentante "anche" volontario; ma nel primo caso l'inoperatività della rappresentanza non darebbe comunque luogo a pubblicità sanante ex art. 2652, n. 6 c.c. – v. bene CALVO, Nullità, inefficacia e circolazione immobiliare, in Riv. trim. di dir. e proc. civ., 2013, p. 1005-1007 -, esistendo appunto un caso di rappresentanza senza poteri, cioè un caso di inefficacia. Neppure opererebbe l'usucapione abbreviata – cfr. MENGONI, Gli "acquisti a non domino", Milano, 1975, p. 143 – perché chi acquista nel nostro caso, acquisterebbe "a domino", seppur inefficacemente per difetto di poteri; bisogna, quindi, far riferimento all'usucapione ordinaria come fattore di stabilizzazione dell'acquisto.
- 67) Spunti in GAZZONI, Tratt. della trascrizione diretto da E. Gabrielli e F. Gazzoni, Torino, 2012, 1, II, p. 313.
- 68) Cass. 12.10.2012, n. 17500, in Giust. civ. 2013, I, 637, anche se si tratta, si badi e lo si sottolinea vistosamente, di pubblicità notizia, trattandosi di s.s. non agricola.



- 69)** Cass. SS.UU.12.3.2013, n. 6070.
- 70)** Cfr. BARALIS, Tratt. della trascrizione cit., 3, p. 371 e ivi esposte le varie ragioni di dubbio circa il momento dell'opponibilità.
- 71)** E' questo il caso concreto sottoposto all'esame di PAOLINI-A. RUOTOLO, Oggetto sociale cit. loc. cit. e giustamente gli autori denunciano la natura evidentemente commerciale dell'oggetto sociale in questione.
- 72)** In tema di società personali v. specificatamente OPPO, Problemi attuali della società di persone, Padova, 1989, p. 13.
- 73)** SPADA, La tipicità delle società cit., p. 441, così anche, ma in un senso più ampio che riguarda il complesso delle regole scelte, la "fisionomia" della società, Cottino, Dir.comm., Padova, 1, II, 1994, p. 108-109.
- 74)** E' questa la riflessione, condivisibile, di SPADA, Dalla società civile alla società semplice di mero godimento, manoscritto destinato alla pubblicazione su CNN Notizie.
- 75)** Un possibile caso di trasformazione di fatto; cfr. per il caso esemplare di continuazione dell'attività sociale, elasso il termine di cui all'art. 2323 c.c., MONTALENTI, Società in accomandita semplice, in Dig. discipl. priv. sez. comm., Torino, XIV, 1997, p. 249, nonché GARESIO, in AA.VV. a cura di Cottino, Le società in generale, le società di persone, le società fra professionisti, Torino, 2014, p. 929.
- 76)** Cfr. PAVONE LA ROSA, Il registro delle imprese, in Tratt. di dir. comm. diretto da Buonocore, Torino, 2001, p. 110.
- 77)** Per le società iscritte nelle sezioni speciali la notizialità viene intesa come mera informativa per opinione pressoché comune, cfr. per tutti CETRA, in AA.VV., Diritto commerciale a cura di M.Cian, Torino, 2015, 118-120.
- 78)** FERRI, Dir. commerciale a cura di Angelici e G. B. Ferri cit., p. 52.
- 79)** Cfr. sul punto BARALIS, Società (adempimenti in materia di), in Dig. discipl. priv. sez. comm., Torino, XIV, 1997, p. 114 e ivi citazioni di dottrina favorevole all'uso dell'analogia.
- 80)** Valevole anche nell'ambito del sistema giuridico, cfr. con ampi riferimenti BARALIS, Società cit., p. 115.
- 81)** Conforme PAVONE LA ROSA, Il Registro delle imprese cit., p. 135.
- 82)** Cfr. PAVONE LA ROSA, op.cit., p. 109-110.
- 83)** La notizialità di tale pubblicità è opinione pressoché comune, cfr. per tutti Codice civile commentato a cura di Bonilini, Confortini, Granelli, Torino, 2012, 2, sub.art. 2647.
- 84)** Cfr. sul punto G. GABRIELLI, La pubblicità immobiliare, cit., p. 67.
- 85)** La soluzione che individua nella s.s. di godimento una mera società-forma si allinea alla conclusione esposta in FERRI, Manuale di dir. comm. nell'edizione successivamente curata da Angelici e G. B. Ferri cit., p. 178, sempreché, giusta il condivisibile pensiero degli autori, non si tratti di una massa preponderante di locazioni che importino una complessa organizzazione, secondo quanto più volte ripetuto.
- 86)** Conforme MARASÀ, Le società, società in generale, in Tratt. di dir. priv. diretto da Iudica e Zatti, Milano, 1991, p. 168.
- 87)** Cfr. IEVA, Patto di famiglia (voce), in Enc. del dir, Milano, Annali, VI, 2013, p. 639, sulle orme di Spada ivi cit..
- 88)** Ovviamente al di fuori di ogni valutazione di sapore giusnaturalistico, v. l'esatto senso in DICIOTTI, Interpretazione cit., p. 314.

(Riproduzione riservata)