

Traccia per la soluzione: a) funzione del capitale e delle riserve nelle società di capitali; irrilevanza di una perdita inferiore ad un terzo del capitale sociale; b) diritto dei soci agli utili; c) configurazione di un accordo tra società e soci per l'assegnazione di un bene in natura in luogo della distribuzione dell'utile in denaro; previsione dell'assegnazione in natura nello statuto della società; assegnazione di immobile e comunione legale; quali forme di tutela dell'integrità del capitale sociale e dei creditori *manente societate* e nella fase di liquidazione; rappresentazione contabile dell'operazione; d) disciplina della riserva di rivalutazione con particolare riferimento alla sua utilizzazione; e) nozione di comparto edificatorio; f) nozione di edilizia residenziale convenzionata.

MOTIVAZIONE

1. Dal bilancio di esercizio della società risulta una perdita di esercizio per euro 950: *la perdita deve considerarsi irrilevante per la società poiché è inferiore al terzo del capitale sociale* e quindi non comporta alcun obbligo per l'organo amministrativo di attivarsi per convocare l'assemblea dei soci al fine di adempiere agli obblighi informativi di cui all'art. 2482-bis c.c.; né sussiste l'obbligo per la società di ripianare la perdita nell'esercizio successivo, ove questa permanga e non sia neutralizzata in virtù del risultato economico dell'attività sociale. In altri termini la perdita inferiore al terzo del capitale sociale è considerata dalla legge fisiologica e rientrando nel normale funzionamento della società.

2. Dal bilancio di esercizio della società risulta appostata *la riserva legale che ha una funzione di cuscinetto protettivo del capitale sociale in presenza di perdite*; eventuali perdite debbono essere ripianate utilizzando in primo luogo le riserve, partendo da quelle più libere (riserva volontaria, riserva statutaria) fino, per ultima, alla riserva legale. Nel caso in esame, stante l'irrilevanza della perdita, non è necessario procedere ad alcuna riduzione delle riserve né quelle volontarie né quella legale.

3. La società intende distribuire la riserva di rivalutazione immobili. *Le riserve di rivalutazione dei beni dell'impresa sono state previste da varie leggi speciali con la finalità di consentire l'adeguamento ai valori effettivi della rappresentazione contabile dei beni rivalutati*. In tal modo il bilancio della società registra il valore dei beni rivalutati in misura corrispondente al loro valore di mercato, con un incremento del valore netto del patrimonio aziendale. Per espressa disposizione dell'art. 13 della legge n. 342/2000, il saldo attivo risultante dalla rivalutazione deve essere imputato a capitale o accantonato in una riserva designata con riferimento alla legge di rivalutazione utilizzata dalla società, con esclusione di ogni diversa utilizzazione. La riserva così formata, avendo la funzione di garantire la maggiore patrimonializzazione della società, *ha una disciplina molto simile a quella del capitale sociale*. La riserva di rivalutazione può essere utilizzata a copertura di perdite, con la conseguenza che successivamente non si può fare luogo a distribuzione di utili fino a quando la riserva non è reintegrata oppure non è ridotta in misura corrispondente con deliberazione dell'assemblea straordinaria, quindi verbalizzata da notaio, senza l'applicazione della disciplina di cui all'art. 2445, commi 2 e 3, c.c. Al contrario, per la distribuzione della riserva è necessario osservare lo stesso procedimento prescritto dall'art. 2445, commi 2 e 3, c.c. per la riduzione volontaria del capitale sociale che prevede la delibera dell'assemblea dei soci, verbalizzata da notaio, di riduzione della riserva, la cui esecuzione è condizionata al decorso del termine di 90 giorni dall'iscrizione nel registro delle imprese della deliberazione senza che sia intervenuta opposizione da parte di un creditore della società anteriore all'iscrizione oppure previa autorizzazione del tribunale all'esecuzione della delibera, nonostante l'opposizione, ove il tribunale ritenga che l'esecuzione della delibera non pregiudichi le ragioni dei creditori, ad esempio perché la società ha prestato idonea garanzia.

4. L'assegnazione di un immobile dalla società ad uno o più soci comporta un trasferimento immobiliare a favore dei soci senza un corrispettivo da parte dei soci assegnatari. *Il trasferimento immobiliare deve essere dotato di una causa idonea a sorreggerlo*: si può trattare a) della restituzione dei conferimenti originariamente effettuati dai soci, se l'assegnazione avviene *nell'ambito della liquidazione della società*, in fase di distribuzione dell'attivo della liquidazione oppure b) della liquidazione della partecipazione del *socio receduto o escluso dalla società*, liquidazione che, per accordo delle parti, può avvenire con il trasferimento di un immobile anziché con la dazione della somma di denaro di importo corrispondente al valore della partecipazione da liquidare oppure c) della

distribuzione di riserve disponibili da parte della società in favore dei soci, da eseguirsi, per accordo delle parti, con il trasferimento di un immobile anziché con la dazione della somma di denaro corrispondente. Si deve trattare, in ogni caso, di un trasferimento giustificato da una causa societaria, con funzione di scambio, e non di una liberalità della società ai soci.

La fuoriuscita dell'immobile dal patrimonio sociale non può comportare un impoverimento della società; *l'operazione deve risultare neutrale sotto l'aspetto contabile* e, quindi, a fronte del valore contabile dell'immobile trasferito, la società deve annullare al passivo dello stato patrimoniale riserve disponibili di importo corrispondente. È lasciato al prudente apprezzamento degli amministratori valutare se il valore contabile dell'immobile iscritto in bilancio, *rectius* il suo costo fiscalmente riconosciuto, sia corrispondente al suo valore di mercato, determinato tramite una perizia giurata di stima; in teoria gli amministratori potrebbero attribuire, in via prudenziale, all'immobile un valore superiore al suo costo fiscalmente riconosciuto e quindi annullare riserve contabili di importo superiore al costo fiscalmente riconosciuto in bilancio.

Nel caso in esame la società ha deliberato la distribuzione delle riserve di utili e di rivalutazione immobili ex art. 15 D.L. n. 185/2008; per quest'ultima riserva è stata osservata la procedura di tutela del capitale sociale, essendo la stessa riserva considerata dalla legge alla stessa stregua del capitale sociale. Il socio Primo viene soddisfatto mediante la dazione di una somma di denaro corrispondente alla sua quota parte delle riserve distribuite. È stato raggiunto un accordo tra i soci Secondo e Terzo e la società per l'assegnazione agli stessi, in luogo della dazione della somma di denaro, del lotto edificabile di cui la società è proprietaria in Forlì, viale dell'Appennino sul quale la società non ha più interesse essendo mutate le condizioni del mercato immobiliare. Questo tipo di accordo può essere inquadrato nella *datio in solutum*, disciplinata dall'art. 1197 c.c. con cui il debitore, nel nostro caso la società, estingue l'obbligazione con l'esecuzione di una prestazione diversa da quella dovuta, consistente nella distribuzione della riserva in denaro, con il consenso del creditore, i soci Secondo e Terzo. In alternativa l'accordo tra società e soci può essere inquadrato anche nella *novazione*, cioè quell'accordo con cui entrambe le parti sostituiscono all'obbligazione originaria, consistente nella distribuzione della riserva in denaro, la nuova obbligazione con oggetto diverso, consistente nel trasferimento dell'area edificabile in favore dei soci Secondo e Terzo. In applicazione della disciplina della *datio in solutum*, avendo il trasferimento natura solutoria, la società è tenuta alla garanzia per l'evizione e per i vizi della cosa secondo le norme della vendita (art. 1197, comma 2, c.c.).

6. La traccia non chiarisce chi siano la persona fisica o le persone fisiche che ricoprono il ruolo di amministratori della società. Se amministratori fossero i soci Secondo o Terzo, sussisterebbe un possibile conflitto di interessi tra il ruolo di amministratore che, in rappresentanza della società, trasferisce l'immobile ai soci e la veste di soci assegnatari dell'immobile. Si consideri, inoltre, che Secondo e Terzo interverrebbero nel contratto sia in proprio sia quali rappresentanti della società; si tratta di una ipotesi di contratto con se stessi per il quale l'art. 1395 c.c. richiede l'espressa autorizzazione da parte del rappresentato (la società) oppure la predeterminazione del contenuto del contratto in modo da escludere la possibilità di conflitto di interessi. La delibera della società che autorizza la distribuzione delle riserve e l'assegnazione dell'immobile ai soci è idonea ad escludere il conflitto di interessi e ad autorizzare i soci a contrarre con se stessi, ai sensi dell'art. 1395 c.c.

7. Gli articoli 17 e 18 del d.p.r. n. 380/2001 disciplinano la c.d. edilizia convenzionata abitativa; si tratta di una normativa urbanistica che consente al soggetto che si convenziona con il Comune di ottenere uno sconto sul contributo afferente al permesso di costruire che è ridotto alla sola quota parte degli oneri di urbanizzazione, con esclusione della quota parte relativa al costo di

costruzione. Al fine di ottenere lo sconto sul contributo dovuto al Comune, il richiedente deve sottoscrivere con il Comune stesso una convenzione, sul modello della convenzione tipo approvata dalla Regione, che disciplina: a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio; b) la determinazione dei prezzi massimi di cessione degli alloggi sulla base di criteri predefiniti dalla legge; c) la determinazione dei canoni massimi di locazione, stabiliti in una percentuale del prezzo massimo di cessione dell'alloggio; d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 anni e non inferiore a 20 anni.

8. I comparti edificatori sono definiti dall'art. 870 c.c. "*unità fabbricabili con speciali modalità di costruzione e di adattamento*" nell'ambito delle quali la pubblica amministrazione delega i privati alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (ad esempio strade, parcheggi, pubblica illuminazione, reti e infrastrutture per l'erogazione di servizi, fognature, verde attrezzato) e, in alcuni casi, secondaria (ad esempio, scuole, asili, chiese, impianti sportivi, ecc.). Dispone testualmente l'art. 28, comma 7, legge n. 1150/1942 (c.d. legge urbanistica) che "*il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi*". Si tratta di un'attività con cui i privati, proprietari dei singoli lotti edificatori compresi nel comparto, assumono il ruolo di esercenti un pubblico servizio. I rapporti tra il Comune ed i proprietari dei lotti compresi all'interno del comparto sono disciplinati da una convenzione urbanistica che prevede le modalità di edificazione e di trasformazione urbanistica del territorio, gli obblighi dei lottizzanti di eseguire le opere di urbanizzazione stabilite dal Comune, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune per la costruzione sui lotti di loro proprietà. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione i proprietari dei singoli lotti interessati si associano creando un'organizzazione comune che ha come finalità non solo la costruzione delle opere comuni ma anche la loro gestione e manutenzione nonché l'erogazione di servizi comuni, ecc. Contestualmente alla costituzione del consorzio i singoli partecipanti possono mettere in comunione le aree sulle quali andranno realizzate le opere di urbanizzazione (art. 1350, n. 3, c.c.). I proprietari dei tre quarti del valore dell'intero comparto, valutato sulla base dell'imponibile catastale, possono conseguire la disponibilità dell'intero comparto tramite l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti e, successivamente, possono costituire un consorzio di proprietari intenzionato ad eseguire le opere, ai sensi dell'art. 23, legge n. 1150/1942.

Alessandro Torroni