



# Società semplice vs proprietà di beni immobili

Salva



[Francesco Frigieri](#)  
06 Maggio 2020

Tempo di lettura: **3 min**

Condividi



## Cinque aspetti da considerare nell'uso della società semplice in un'ottica di tutela e trasmissione del patrimonio privato-immobiliare

Da sempre si ricorre alla **società semplice**, come società agricola, e da alcuni anni la si propone anche come società di mero godimento di beni, essendone escluso, tramite questo tipo di veicolo societario, l'esercizio di un'attività commerciale. Questo veicolo nella declinazione di società di mero godimento **può quindi essere un ottimo strumento da considerare soprattutto per la tutela del patrimonio familiare**, come, per esempio, quello immobiliare, per tutta una serie di aspetti che andiamo qui a considerare.

Il **primo**, è sicuramente quello di valutare, qualora ne ricorrano i presupposti, la trasformazione delle società di capitali (come le classiche s.r.l. immobiliari) in società semplici, per abbattere costi amministrativi di gestione, ma anche per evitare contestazioni circa le cosiddette società di comodo, perché fundamentalmente non operative.

Il **secondo**, è sicuramente quello di considerare la semplicità e i minori costi che la società semplice richiede, dalla sua costituzione (senza capitale minimo) al suo mantenimento, in quanto, oltre a venire a esistenza senza necessità di forme particolari, se non quella della scrittura privata (anche non autenticata) in ragione dei beni conferiti (rimanendo al nostro esempio, beni immobili), non ha obblighi pubblicitari (pubblicità notizia ex art. 8. L.58071993) se non per dare prova ai terzi della relativa intestazione dei beni.

Il **terzo**, è sicuramente quello di valutare il vantaggio dell'autonomia patrimoniale, seppure imperfetta, nel senso che, come in tutte le società di persone, la responsabilità dei soci per i debiti della società, oltre a essere solidale, è illimitata, nel senso che i soci risponderanno in caso di insufficienza del patrimonio sociale, con il proprio patrimonio, ma tale evenienza, appare difficile da riscontrare per un'attività di mero godimento di beni immobili.

In questa prospettiva comunque è pacifico proprio il tipo di attività (non commerciale) che la società semplice non possa fallire, come pure di conseguenza non possano fallire i soci in proprio.

Il **quarto** è sicuramente quello di pensare che il creditore del socio non potrà pignorare la quota della società, come peraltro, già da diversi anni ha chiarito la Cassazione (n. 15605 del 07/11/2002), in quanto "le quote delle società di persone non possono essere espropriate finché dura la società a beneficio dei creditori particolari dei soci".

Il principio, anche se non espressamente previsto da alcuna norma specifica, si ricava comunque dalla disciplina complessiva delle società di persone, tradizionalmente ispirata all'esigenza che i rapporti fra i soci siano caratterizzati da un elemento fiduciario (il cosiddetto *intuitus personae*), il quale implica che, salvo diversa disposizione dell'atto costitutivo, la partecipazione sociale può essere trasferita solo con il consenso di tutti i soci, ovvero di quelli che rappresentano la maggioranza del capitale sociale (in questo senso si vedano gli artt. 2252, 2284, 2322 c.c.).

Ciò significa, che le società semplici proprietarie di immobili di famiglia possono essere una valida alternativa sul piano della protezione alla mera comproprietà di beni immobili intestati a persone fisiche, poichè, in quest'ultimo caso, i debiti del singolo comproprietario si possono ripercuotere sull'intero bene, attraverso il pignoramento della quota.

Il **quinto**, è sicuramente quello di pianificare al meglio la successione, in quanto nelle società di persone vale la regola generale dell'intrasmissibilità della quota, come prescrive l'art. 2284 c.c., il quale dispone che in caso di morte non è possibile il trasferimento iure haereditatis della quota sociale.

Non solo, ma in caso di morte del socio, è escluso lo scioglimento della società, come pure la messa in liquidazione della stessa, anche quando la società sia stata costituita da soli due soci, in quanto anche in quest'ultima ipotesi, sarà sufficiente ricostituire la pluralità dei soci nei sei mesi successivi. ex art 2272, n. 4.

Gli eredi del socio avranno diritto alla liquidazione del valore della quota, in quanto una volta accettata l'eredità diventeranno creditori della società, ma questo, tuttavia, evita che si possano generare comproprietà non volute, come, per contro, potrebbe accadere in caso di morte di comproprietari.

Riepilogando e, in conclusione, la società semplice, almeno sul piano civilistico, con particolare riferimento alla proprietà di beni immobili, ha potenzialità di tutela e di controllo della trasmissione, molto interessanti, rispetto alla mera comproprietà, soprattutto in ottica successoria, scongiurando sul nascere, possibili forme di contitolarità non gradite.



**Francesco Frigieri**

Da oltre vent'anni assiste clienti nei contenziosi per eredità e successioni, ma anche per pianificare in modo strategico gli avvicendamenti proprietari all'interno della famiglia e dell'azienda, cercando di condividere gli obiettivi di tutte le parti coinvolte. Di recente ha acquisito la certificazione di Law Business Coach e ha fondato il network [www.patrimoniatest.it](http://www.patrimoniatest.it), al fine di studiare e applicare anche forme di tutela patrimoniale innovative, con l'aiuto di esperti della finanza.

Il presente articolo costituisce e riflette un'opinione e una valutazione personale esclusiva del suo Autore; esso non sostituisce e non si può ritenere equiparabile in alcun modo a una consulenza professionale sul tema oggetto dell'articolo.

WeWealth esercita sugli articoli presenti sul Sito un controllo esclusivamente formale; pertanto, WeWealth non garantisce in alcun modo la loro veridicità e/o accuratezza, e non potrà in alcun modo essere ritenuta responsabile delle opinioni e/o dei contenuti espressi negli articoli dagli Autori e/o delle conseguenze che potrebbero derivare dall'osservare le indicazioni ivi rappresentate.

**LEGGI ALTRI ARTICOLI SU:** [PASSAGGIO GENERAZIONALE](#)

Ti interessa *questa tematica?*





**DANIELE ALGHISI**

[IW BANK](#)

[MILANO](#)



**BARBARA NOVA**

[BANCA GENERALI](#)

[MILANO](#)

[SCRIVI AI NOSTRI ESPERTI](#)

## ALTRI ARTICOLI SU "Passaggio Generazionale"

[PASSAGGIO GENERAZIONALE](#)

26 MAGGIO 2020

[Attribuzione beni ereditari: il certificato successorio europeo](#)

[MariaPaola Serra](#)



[PASSAGGIO GENERAZIONALE](#)

13 MAGGIO 2020

[Imprese familiari tra proprietà e governance](#)

[Massimiliano Campeis](#)



[PASSAGGIO GENERAZIONALE](#)

5 MAGGIO 2020

[Il patto di famiglia nell'epoca di crisi da covid-19](#)

[Emanuela Rollino](#)



[PASSAGGIO GENERAZIONALE](#)

28 APRILE 2020

[Trust testamentario: soluzione nei tempi difficili](#)

[Francesco Baccaglioni](#)



## Ultime news



[NOMINE E PROMOZIONI](#)

10 GIUGNO 2020

### [Roberta Marracino è la nuova responsabile della strategia Esg di Unicredit](#)

Marracino sarà responsabile della Group Esg Strategy & Impact Banking a partire dal prossimo 1 luglio e parte dell'Executive Management Committee. Tra i suoi incarichi la definizione della strategia e l'implementazione delle iniziative legate alla dimensione ambientale, sociale e di governance del Gruppo

[Redazione We Wealth](#)



[VENTURE & PRIVATE EQUITY](#)

7 GIUGNO 2020

### [Aifi: più private market nei portafogli di investimento](#)

Un'asset class come il private capital, con rendimenti a doppia cifra, non può mancare nei portafogli degli investitori istituzionali. Ma sono necessarie una serie di politiche fiscali da parte del governo. I dettagli della conferenza stampa "Capitali previdenti: l'alternativa del private capital" organizzata dall'Aifi

[Maddalena Liccione](#)



[NOMINE E PROMOZIONI](#)

4 GIUGNO 2020

### [T.RowePrice: arriva Michael Walsh](#)

T.RowePrice rafforza il team multi-asset inserendo nella squadra Michael Walsh, un professionista che ha una lunga esperienza nel settore degli investimenti

[Redazione We Wealth](#)



[Home](#)

[Financial Advisor Club](#)

[Talents Club](#)

[Expertise](#)

[3 min MBA](#)

[Outlook](#)

[Food for Thought](#)

[A talk to](#)

[Chi siamo](#)

[Magazine](#)

[Contatti](#)

[INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI](#)

[Cookie policy](#)

[Faq](#)

[Servizi Consulenti Finanziari](#)

Seguici:



Partner di:

