



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. RAFFAELE FRASCA - Presidente -  
Dott. DANILO SESTINI - Consigliere -  
Dott. MARCO DELL'UTRI - Rel. Consigliere -  
Dott.ssa PASQUALINA A. CONDELLO - Consigliera -  
Dott. STEFANO GIAIME GUIZZI - Consigliere -

Oggetto

LOCAZIONE AD  
USO DIVERSO

Udienza pubblica del  
21/09/2023 - UP

R.G.N. 2223/2019

Rep.

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso iscritto al n. 2223/2019 proposto da:  
B&B IMMOBILIARE S.R.L., domiciliata in

**- ricorrente -**

**contro**

CLAUDIO elettivamente domiciliato in

lo rappresenta e difende;

**- controricorrente -**



avverso la sentenza n. 1422/2018 della CORTE D'APPELLO di BOLOGNA, depositata il 05/06/2018;

udita la relazione svolta dal Consigliere dott. MARCO DELL'UTRI;

udite le conclusioni del Procuratore generale, in persona del sostituto procuratore generale dott. FULVIO TRONCONE;

uditi i difensori delle parti comparsi in udienza.

### **FATTI DI CAUSA**

1. Con sentenza resa in data 5/6/2018, la Corte d'appello di Bologna, in accoglimento dell'appello proposto da Claudio e in riforma della decisione di primo grado, ha accolto l'opposizione proposta dal avverso il decreto ingiuntivo ottenuto dalla B&B Immobiliare s.r.l. per il pagamento, da parte del di canoni di locazione relativi agli anni 2012 e 2013 dovuti dalla società Tre C s.n.c. di Colombini Nicola (già Tre C di Claudio & C s.n.c.) in relazione a un contratto di locazione ad uso diverso da quello di abitazione concluso nel 2009 tra la Tre C di Claudio & C s.n.c. (in qualità di conduttrice) e la B&B Immobiliare s.r.l. (in qualità di locatrice).

2. A fondamento della decisione assunta, la corte territoriale ha rilevato l'erroneità della decisione del primo giudice nella parte in cui aveva ritenuto che il fosse tenuto a rispondere dei canoni di locazione dovuti dalla Tre C di Claudio & C s.n.c. in relazione ai periodi indicati (2012 e 2013), essendo il receduto dalla ridetta società nel 2010, con la conseguenza che, ai sensi dell'art. 2290 c.c., il socio receduto non è tenuto a rispondere delle obbligazioni sociali successive alla data del recesso, là dove tale recesso (come nel caso di specie) sia stato ritualmente portato a conoscenza dei terzi.





corrispondere tutti i canoni di locazione relativi all'intero periodo di durata del rapporto (pari a sei anni), senza che potesse rilevare, ai fini di un'ipotetica frazionabilità nel tempo delle obbligazioni riferite a tale contratto, la prospettata dipendenza delle obbligazioni di pagamento del canone dalla concreta fruizione dell'immobile nel tempo (e dunque in connessione alla concreta permanenza diacronica del rapporto sinallagmatico tra le obbligazioni delle parti), trattandosi, nel caso di specie, di un rapporto in relazione al quale la società locatrice, in forza di una disposizione di legge di carattere imperativo, non avrebbe mai potuto recedere fino alla prima scadenza contrattuale, con la conseguente persistente responsabilità del [redacted] per tutti i canoni di locazione dovuti fino a tale scadenza, attesa l'avvenuta conclusione del contratto di locazione nel periodo in cui il [redacted] era ancora socio della Tre C s.r.l.; e tanto, anche a tutela dell'affidamento riposto dalla B&B Immobiliare s.r.l. sulle persone dei soci illimitatamente responsabili presenti nella compagine della società conduttrice all'atto della stipulazione del contratto di locazione.

2. Il motivo è infondato.

3. Osserva il Collegio come, ai sensi dell'art. 2290 c.c., *"nei casi in cui il rapporto sociale si scioglie limitatamente a un socio, questi o i suoi eredi sono responsabili verso i terzi per le obbligazioni sociali fino al giorno in cui si verifica lo scioglimento"*.

La stessa norma precisa, di seguito, che *"lo scioglimento deve essere portato a conoscenza dei terzi con mezzi idonei; in mancanza non è opponibile ai terzi che lo hanno senza colpa ignorato"*.

4. Secondo il chiaro dettato della norma, la *'responsabilità'* del socio verso i terzi per le obbligazioni di una società di persone deve rite-



nersi temporalmente correlata alla durata del rapporto sociale e, conseguentemente, esclusa oltre la data dello scioglimento del rapporto tra il socio e la società, a condizione che lo scioglimento sia stato portato con mezzi idonei a conoscenza dei terzi che lo hanno incolpevolmente ignorato.

5. Rispetto a tale principio generale, non assume valore decisivo la circostanza che una determinata obbligazione sociale sia stata contratta in epoca anteriore allo scioglimento del rapporto con un singolo socio, e che gli effetti di tale obbligazione sociale siano destinati (come nel caso di specie, in ragione della relativa natura) a permanere nel tempo, oltre l'epoca dello scioglimento del rapporto tra il socio e la società.

Gli effetti di una simile obbligazione, infatti, pur pienamente operanti, sotto il profilo del vincolo, sin dall'originaria costituzione del rapporto negoziale (e la cui sola esigibilità risulta condizionata alla scadenza di termini convenuti), devono ritenersi tali, a far tempo dal giorno in cui si verifica lo scioglimento del rapporto sociale, da non poter più coinvolgere, con riferimento alla prestazione non ancora esigibile, la responsabilità dei soci il cui rapporto con la società sia venuto meno.

6. A sostegno di tale interpretazione dell'art. 2290 c.c. varrà, in primo luogo, segnalare il valore significativo del dato letterale della norma, avendo il legislatore disposto una specifica limitazione 'nel tempo' della 'responsabilità' del socio per le obbligazioni sociali.

È vero che la norma non ha sancito una limitazione di detta responsabilità per le sole obbligazioni sociali 'contratte successivamente' allo scioglimento. Ma l'uso del termine 'responsabilità' implica l'intenzione



del legislatore di non riferirsi al 'debito', ossia alla situazione obbligatoria come tale, cioè come fonte di vincolo per la società che l'ha contratta, bensì al *momento* in cui tale situazione dà luogo a responsabilità, ossia al momento in cui l'obbligazione sia divenuta esigibile e non sia stata adempiuta.

7. Dunque, benché le obbligazioni connesse a un contratto di locazione siano *tutte* direttamente riconducibili all'atto negoziale che ne costituì la fonte originaria (rimanendone unicamente condizionata la corrispondente esigibilità al tempo delle scadenze convenute), la *responsabilità* del singolo socio per dette obbligazioni (già esistenti e meramente soggette a termini di esigibilità) deve ritenersi, per legge, limitata nel tempo, ossia fino al giorno in cui si verifica l'eventuale scioglimento del rapporto sociale, sempre, naturalmente, sotto la condizione della regolare comunicazione ai terzi di detto scioglimento.

8. Sotto altro profilo, varrà sottolineare la coerenza dell'indicata interpretazione della norma con un intuitivo principio di elementare equità relazionale (o con un equilibrato contemperamento di interessi in conflitto), atteso che, a fronte della ragionevolezza dell'affidamento riposto dai terzi sulla (cor-)responsabilità dei singoli soci per le obbligazioni sociali, assume un preminente rilievo la decisiva considerazione dell'interruzione, attraverso lo scioglimento del rapporto sociale, di qualsivoglia forma di controllabilità, da parte del socio, del successivo corso dei rapporti della società con i terzi e, segnatamente, dell'adempimento delle relative obbligazioni ormai integralmente rimesse all'iniziativa, alla diligenza e alle scelte imprenditoriali dei soci superstiti, senza alcuna possibilità di interlocuzione per il socio uscente; là dove



ai medesimi terzi, per converso, non può sfuggire, all'atto della contrazione di obbligazioni con una società, il rischio della sempre possibile variabilità nel tempo della struttura soggettiva della compagine sociale.

9. Le considerazioni che precedono, conseguentemente, inducono a ritenere pienamente legittima la decisione impugnata, avendo la corte territoriale correttamente evidenziato – una volta riscontrata la regolare comunicazione ai terzi dell'avvenuto scioglimento del rapporto del con la società – la limitazione della responsabilità di quest'ultimo per le obbligazioni sociali fino alla data di scioglimento del rapporto (e dunque dei soli canoni maturati fino alla data dello scioglimento del rapporto sociale), dovendo escludersi, proprio ai sensi dell'art. 2290 c.c., l'invocabilità di una sua persistente responsabilità per le obbligazioni sociali relative ai canoni successivi (pur assunte in epoca anteriore allo scioglimento del vincolo sociale) a far data dalla cessazione del rapporto con la società.

10. Sulla base di tali premesse, rilevata l'infondatezza delle censure esaminate, dev'essere pronunciato il rigetto del ricorso.

11. La complessità delle questioni giuridiche trattate (evidenziata dalla difformità dell'esito dei due giudizi di merito) vale a giustificare, ad avviso del Collegio, l'integrale compensazione tra le parti delle spese del presente giudizio di legittimità.

12. Si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della società ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello, ove dovuto, per il ricorso, a norma del comma 1-*quater*, dell'art. 13 del d.p.r. n. 115/2002.

**P.Q.M.**

Rigetta il ricorso.



Dichiara interamente compensate tra le parti le spese del presente giudizio di legittimità.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1-quater del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello, ove dovuto, per il ricorso, a norma dell'art. 1-bis, dello stesso articolo 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione del 21 settembre 2023.

**Il Consigliere est.**

Marco Dell'Utri

**Il Presidente**

Raffaele Frasca

