



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Quando revocare il contratto firmato dall'amministratore di società

Autore: Redazione | 03/03/2018



La revoca dell'amministratore non annulla automaticamente il contratto di affitto da lui stipulato. Per annullare per giusta causa detto contratto dobbiamo andare in giudizio o possiamo noi restanti soci annullarlo e stipularne un altro con altro soggetto, non in contrasto con l'interesse della società?

Il **contratto di locazione** (come ogni altro contratto) può essere sciolto per **mutuo consenso** se il locatore e il locatario decidono di sciogliersi dal vincolo contrattuale con un accordo scritto che ponga termine alla locazione.

In mancanza di un accordo di questo tipo, il contratto non può “sciogliersi” per decisione unilaterale, cioè di una sola delle parti contrattuali e questo perché il contratto, secondo quello che stabilisce il codice civile (articolo 1372), ha forza di legge tra le parti e non può essere sciolto che:

- per mutuo consenso (come si diceva poco sopra);
- o per le cause ammesse dalla legge (come avviene nel caso di inserimento nel contratto della facoltà di recesso unilaterale o nel caso di risoluzione del contratto per inadempimento di una delle parti che, però, sulla base degli elementi in mio possesso, non sembrano ipotesi applicabili al caso specifico).

In altri casi ancora il contratto potrà essere invalido (nullo o annullabile) qualora ricorrano i casi stabiliti dalla legge (che richiederanno comunque il ricorso all'autorità giudiziaria perché sia quest'ultima a riconoscere la nullità del contratto oppure dichiarare l'annullamento dello stesso).

Nel caso specifico, nel quale la contestazione riguarda la possibile stipulazione del contratto (da parte dell'amministratore e rappresentante legale della società) in conflitto di interessi con la società medesima, è evidente che se il locatario non riconoscerà l'esistenza di questa causa di invalidità del contratto (decidendo di conseguenza e di comune accordo con la società di porre fine al contratto), sarà necessario che la società ricorra all'autorità giudiziaria invocando appunto:

- la conclusione del contratto da parte del rappresentante (l'amministratore) in conflitto di interessi con il rappresentato (la società) e chiedendo che il contratto stesso sia annullato con sentenza (articolo 1394 del codice civile);

Si precisa e ribadisce che questa azione (cioè questa causa):

- potrà avere successo se il conflitto di interessi (che toccherà alla società dimostrare nel corso della causa) era conosciuto o riconoscibile dal terzo, cioè dal locatario;
- si prescrive in cinque anni che decorrono dalla data di stipulazione del contratto stesso (articolo 1442 del codice civile): la causa, cioè, deve essere iniziata entro il

termine di cinque anni dalla data di stipulazione del contratto.

Se la società decidesse invece di stipulare un nuovo contratto di locazione senza che il precedente sia stato oggetto di una sentenza che ne abbia dichiarato l'annullamento, il precedente locatario non potrà comunque essere legalmente tenuto ad abbandonare il locale che detiene e l'attività che esercita e questo proprio perché, fino a quando il contratto non sarà stato annullato con sentenza, la società non avrà il diritto ad ottenere dall'attuale locatario l'abbandono e lo sgombero del locale e la sua restituzione alla società proprietaria.

*Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avv. **Angelo Forte***