

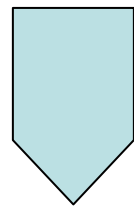
AFFITTO D'AZIENDA

ASPETTI CIVILISTICI

L'affitto d'azienda non ha una disciplina ad hoc.

Art. 2562 c.c.

Le disposizioni dell'art. precedente si applicano anche nel caso di affitto dell'azienda.



Art. 2561 c.c “Usufrutto dell'azienda”

AFFITTO D'AZIENDA...segue

Norme del c.c. applicabili all'affitto d'azienda:

- Art. 2557 “Divieto di concorrenza”
- Art. 2558 “Successione dei contratti”
- Art. 2112 “Mantenimento dei diritti dei lavoratori in caso di trasferimento di azienda”

AFFITTO D'AZIENDA...segue

Che cosa è l'affitto d'azienda

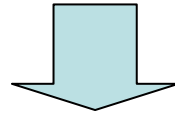
Contratto per mezzo del quale *l'affittante (o locatore)* cede *all'affittuario (o locatario)* il godimento di “un'azienda”.

“Azienda”

Complesso di beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa

AFFITTO D'AZIENDA...segue

“Azienda”



Cose materiali, mobili ed immobili;

Beni immateriali;

Rapporti di lavoro;

Debiti e crediti con la clientela;

Tutti gli elementi organizzati in senso funzionale
per l'esercizio dell'impresa.

AFFITTO D'AZIENDA...segue

MOTIVAZIONI

1) Cessione d'azienda

Atto propedeutico alla cessione a titolo definitivo: il soggetto subentrante effettua un periodo di sperimentazione che gli consente di valutare nel concreto la validità dell'iniziativa prima di decidere il definitivo acquisto dell'azienda.

AFFITTO D'AZIENDA...segue

2) Mancata redditività dell'azienda.

La riscossione dei canoni più vantaggiosa rispetto alla gestione diretta.

3) Passaggio generazionale.

Quando gli eredi non intendono o non sono in grado nel breve termine di continuare l'attività imprenditoriale (in alternativa alla cessione).

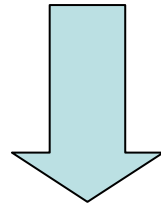
AFFITTO D'AZIENDA...segue

L'affitto d'azienda

“**l'unico**” complesso dei beni organizzato dall'imprenditore,

Ovvero

“**uno**” dei diversi complessi da questo organizzati,



Affitto di “ramo d'azienda”

AFFITTO D'AZIENDA...segue

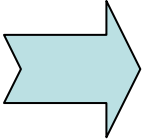
Le parti del contratto d'affitto (possono essere indifferentemente):

- **Imprenditori individuali;** nel caso di affitto dell'unica azienda di cui è titolare l'imprenditore individuale, laddove questi non intraprenda un'altra attività d'impresa, egli perde lo "status" di imprenditore al punto che, ai fini fiscali, il n° di P. IVA viene sospeso per la durata del contratto.
- **Società.**

AFFITTO D'AZIENDA...segue

Differenza dalla cessione:

Non vi sono problemi di valutazione del complesso dei beni materiali ed immateriali costituenti l'azienda.

Non essendoci una cessione definitiva 
non si determina l'avviamento in senso stretto.

AFFITTO D'AZIENDA...segue

MA

La capacità reddituale dell'azienda concessa in affitto gioca un ruolo fondamentale nella determinazione del "canone d'affitto".

- 1. *Avviamento* *soggettivo*:** capacità dell'imprenditore di attrarre clientela.
- 2. *Avviamento* *oggettivo*:** è intrinseco all'organizzazione aziendale e che si trasferisce automaticamente con il complesso aziendale.

AFFITTO D'AZIENDA...segue

CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO

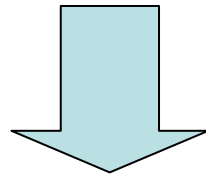
Il contratto deve essere depositato al Registro imprese entro 30 gg. a cura del notaio.

Nella pratica le parti allegano un *inventario* dettagliato dei beni oggetto dell'affitto.

AFFITTO D'AZIENDA...segue

SUCCESSIONE DEI CONTRATTI

Successione a titolo “universale”
dell'affittuario (locatario) nei rapporti
giuridici facenti capo all'affittante
(locatore).



L'affittuario subentra *ex lege* in tutti i rapporti
giuridici precedentemente instaurati
dall'affittante.

AFFITTO D'AZIENDA...segue

Due deroghe:

1. Le parti possono **escludere espressamente** il trasferimento di uno o più contratti;
2. Non si trasferiscono i contratti che hanno **carattere personale** (associazione in partecipazione, contratti di prestazione d'opera intellettuale o artistica).

AFFITTO D'AZIENDA...segue

RAPPORTI DI LAVORO

Subentro automatico dell'affittuario nei contratti di lavoro.

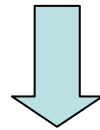
Per i **crediti** che il **lavoratore** ha al momento del trasferimento, l'affittante e l'affittuario sono obbligati in solido.

AFFITTO D'AZIENDA...segue

CESSAZIONE DEL CONTRATTO.

Cause di estinzione del contratto:

1. *Previste contrattualmente* (scadenza naturale, morte dell'affittuario ecc.)
2. *Se una delle parti è inadempiente* (insolvenza dell'affittuario, violazione dell'obbligo di curare la gestione, ecc.).



L'affittuario riconsegna l'azienda al proprietario.

AFFITTO D'AZIENDA...segue

TRASFERIMENTO D'AZIENDA E OBBLIGAZIONI DELLE PARTI

1. Divieto di concorrenza:

per la **durata** dell'affitto il locatore deve **astenersi** *“dall'iniziare una nuova impresa che per l'oggetto, l'ubicazione o altre circostanze sia idonea a sviare la clientela”* dell'azienda affittata.

N.B.: evitare che l'affittuario subisca danno dall'esercizio di un'attività concorrenziale da parte dell'affittante, il quale essendo a conoscenza dell'organizzazione e della rete commerciale dell'azienda ceduta ne potrebbe facilmente sviare la clientela.

AFFITTO D'AZIENDA...segue

OBBLIGHI

AFFITTANTE:

1. Conservare l'azienda in condizioni tali da poter servire all'uso previsto dal contratto;
2. Provvedere alle riparazioni straordinarie;
3. Non fare concorrenza all'affittuario;
4. Cooperare per facilitare il disbrigo degli adempimenti del caso.

AFFITTO D'AZIENDA...segue

AFFITTUARIO

1. Non modificare la destinazione dell'azienda;
2. Non cessare arbitrariamente la gestione;
3. Esercitare l'attività sotto la ditta che la contraddistingue;
4. Provvedere alla conservazione dell'efficienza e dell'organizzazione dell'azienda;
5. Corrispondere il canone pattuito.

AFFITTO D'AZIENDA...segue

TRASFERIMENTO DELLA DITTA

Usufrutto dell'azienda (art. 2561 c.c.)

“l'usufruttuario (l'affittuario) dell'azienda deve esercitarla sotto la ditta che la contraddistingue”.

Obbligo anche per l'insegna ed il marchio (presupposto che questi rappresentano elementi necessari a garantire l'efficienza dell'organizzazione).

AFFITTO D'AZIENDA...segue

È stabilito che la ditta non può essere trasferita separatamente all'azienda.

si presume

Che il diritto all'uso esclusivo del marchio sia trasferito insieme con l'azienda quando lo stesso è costituito da un segno figurativo o da una denominazione di fantasia.

Il trasferimento della ditta può avere luogo anche quando si trasferisce un ramo d'azienda.

AFFITTO D'AZIENDA...segue

CREDITI RELATIVI ALL'AZIENDA CEDUTA

“La cessione dei crediti relativi all'azienda ceduta, anche in mancanza di notifica, ha effetto, nei confronti dei terzi, dal momento dell'iscrizione del trasferimento nel registro delle imprese” (art. 2559 c.c.).

(tale norma richiama solo la cessione e l'usufrutto non l'affitto)

AFFITTO D'AZIENDA...segue

Si ritiene necessario per l'affitto d'azienda di pattuire nel contratto il subentro dei singoli crediti.

La cessione diverrebbe opponibile ai terzi per effetto della notifica o accettazione.

AFFITTO D'AZIENDA...segue

DEBITI RELATIVI ALL'AZIENDA AFFITTATA

Stesso discorso visto per i crediti (art. 2560 c.c.):
nel caso di cessione l'alienante non è liberato dai debiti inerenti all'esercizio dell'impresa (se non risulta che i creditori vi abbiano consentito),
ma il legislatore non ha ritenuto di effettuare nessun rinvio all'affitto d'azienda.

L'affittuario non assume alcuna responsabilità nei confronti dei creditori del soggetto affittante;

L'affittante al termine del contratto non risponderà dei debiti contratti dall'affittuario.

AFFITTO D'AZIENDA...segue

Il legislatore ha previsto espressamente il passaggio dei debiti dal locatore all'affittuario solo in caso di debiti derivanti da rapporti di lavoro subordinato e di debiti d'imposta.

Il contratto d'affitto può comunque prevedere il trasferimento all'affittuario dei debiti dell'affittante, che però non sarà liberato se il debitore non dà il suo consenso.

AFFITTO D'AZIENDA...segue

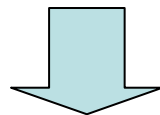
ESEMPIO

Se il contratto d'affitto non dispone nulla in merito ai debiti, nel caso di affitto di un'azienda commerciale che presenti rilevanti debiti con fornitori, aziende di credito ed erario, il diritto di quest'ultimi non consente loro di aggredire l'affittuario dell'azienda, sempre a condizione che non si rilevi un intento fraudolento a danno degli stessi. I creditori potranno rifarsi sul canone d'affitto incassato dal debitore.

AFFITTO D'AZIENDA...segue

GESTIONE DELL'AZIENDA AFFITTATA

L'affittuario *“deve gestire l'azienda senza modificarne la destinazione e in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti e le normali dotazioni di scorte”* (art. 2561 c.c.)



Garantire al soggetto affittante il
mantenimento in perfetto uso
dell'azienda affittata.

AFFITTO D'AZIENDA...segue

Sia all'inizio che alla fine dell'affitto predisporre un inventario dei beni che compongono l'azienda.

La differenza tra le consistenze d'inventario **all'inizio e al termine** dell'affitto è regolata in denaro sulla base dei **valori correnti** al termine dell'affitto.



Quantitativamente (con riguardo alle eventuali perdite e addizioni)

Qualitativamente (in riferimento al loro deterioramento o miglioramento)

AFFITTO D'AZIENDA...segue

Alla conclusione del contratto di affitto l'azienda potrà essere composta di beni parzialmente diversi da quelli originari, occorre quindi valutare:

- Le differenze di magazzino (materie prime, semilavorati e merci)
- I beni deteriorati e quelli che presentano migliorie;
- I nuovi beni acquistati e quelli dismessi;
- Il maggior valore che l'azienda ha acquisito per effetto della gestione.

AFFITTO D'AZIENDA...segue

MAGAZZINO E RIMANENZE

In allegato al contratto le parti dovranno evidenziare le consistenze di magazzino che vengono trasferite, così come al termine del contratto dovrà eseguirsi la medesima procedura.

È opportuno che il duplice trasferimento dei beni venga gestito contabilmente dal soggetto affittuario come la presa in possesso di un “attivo” rappresentato da cespiti e magazzino a fronte del quale vi sarà un “passivo” rappresentato dal debito nei confronti del soggetto affittante. Conseguentemente quest'ultimo rileverà scritture inverse.

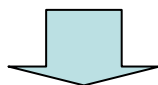
AFFITTO D'AZIENDA...segue

BENI AZIENDALI

Il costo del logorio e del deterioramento delle immobilizzazioni dell'azienda sono a carico del soggetto che ne ha il godimento.

“conservare l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti”.

Gli **ammortamenti** e gli **accantonamenti** effettuati dall'affittuario ridurranno il valore dei cespiti.



Spesa di “accantonamento” per evidenziare l'insorgenza di una passività certa nell'esistenza, ma incerta nella data di assolvimento, che è rappresentata dal quantum dovuto dall'affittuario all'affittante per la restituzione di cespiti maggiormente usurati.

AFFITTO D'AZIENDA...segue

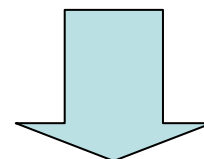
Nel caso in cui l'affittuario acquista **cespiti nuovi** si verificherà la fattispecie opposta, poiché in tale circostanza l'incremento di valore dei beni strumentali rappresenterà un futuro credito nei confronti del soggetto affittante.

Se l'apporto di tali beni è sproporzionato rispetto alla normale gestione dell'azienda e ne modifica di fatto la destinazione (acquisto di impianti e/o beni sproporzionati rispetto alla struttura aziendale, acquisto eccessivo di merce, ecc.), l'affittante potrà legittimamente non conteggiare detti beni nell'inventario finale rifiutandosi di riceverli. Al termine del contratto le parti "conguaglieranno" in denaro quanto sopra evidenziato, senza necessità di emettere fattura ma limitandosi a documentare le differenze attraverso lo strumento degli inventari.

AFFITTO D'AZIENDA...segue

CRITERI DI VALUTAZIONE

La consistenza dell'inventario all'inizio ed al termine dell'affitto deve essere valutata sulla base dei “**valori correnti**”.



Merci —————> valore di mercato attuale, anche se superiore al costo, trattandosi di fatto di un inventario di cessione.

Impianti —————> valore attuale di sostituzione, al netto degli ammortamenti calcolati sul valore di sostituzione, e non il valore risultante dal costo storico al netto di ammortamenti calcolati sul costo storico.

AFFITTO D'AZIENDA...segue

ASPETTI FISCALI AMMORTAMENTO

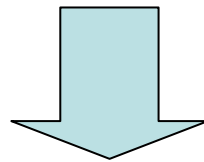
“per le aziende date in affitto o usufrutto le quote di ammortamento sono deducibili nella determinazione del reddito dell'affittuario o usufruttuario” (ammortamento beni materiali ed immateriali).

Tali quote alimentano un fondo che non presenta tutti i caratteri del fondo ammortamento.

Trattasi di un fondo che non ha natura rettificativa di valori patrimoniali iscritti nell'attivo del bilancio.

AFFITTO D'AZIENDA...segue

Tale fondo non è legato all'effettivo deperimento e logorio dei beni stessi, ma è considerato un **accantonamento** necessario per reintegrare l'eventuale perdita di valore subita dai beni aziendali durante il periodo di affitto in conseguenza del loro deperimento e consumo.



L'affittuario non ha sostenuto il costo di acquisto dei beni aziendali e che quindi non risultano iscritti nello stato patrimoniale del bilancio d'esercizio dello stesso.

AFFITTO D'AZIENDA...segue

La quota di ammortamento non assolve la funzione tipica di ripartizione di una immobilizzazione tecnica tra gli esercizi della sua vita utile, quanto piuttosto quella di consentire all'affittuario di accantonare quelle risorse che serviranno al termine della durata del contratto di affitto per “rimborsare” il concedente del diminuito valore dei beni aziendali in conseguenza del loro logoramento dovuto all'utilizzo.

Fondo di accantonamento e non fondo di ammortamento.

AFFITTO D'AZIENDA...segue

CESSIONE E SOSTITUZIONE DEI BENI AZIENDALI

CONCEDENTE durante il periodo di affitto di azienda continua ad essere giuridicamente proprietario dei beni aziendali (*è questa la ragione per la quale l'affittuario, pur potendo fiscalmente operare l'amm.to, non può iscriverne i beni aziendali nel proprio stato patrimoniale*).

AFFITTUARIO ha il diritto di cedere, rinnovare, sostituire beni aziendali senza che il soggetto concedente venga messo al corrente ovvero intervenga nell'atto di cessione.

AFFITTO D'AZIENDA...segue

In caso di cessione di un bene, **il corrispettivo** ricavato dalla vendita costituirà per **l'affittuario sopravvenienza attiva** in quanto provento conseguito a fronte di spese dedotte: esso non può dar luogo a plusvalenze (minusvalenze) in capo all'affittuario in quanto non solo il bene non è di sua proprietà, ma l'ammortamento operato dall'affittuario non può assumere la veste di posta rettificativa del costo del bene, avendo in sostanza il relativo fondo natura di accantonamento necessario per reintegrare l'eventuale perdita subita dai beni costituenti il complesso aziendale durante il periodo di affitto in conseguenza del loro deperimento e consumo.

AFFITTO D'AZIENDA...segue

Il **valore di mercato** dei **beni affittati aziendali** (al momento della stipula del contratto di affitto) **rappresenta** un **credito** del **locatore** nei confronti dell'affittuario. Quest'ultimo al termine del contratto dovrà restituire i beni aziendali, mentre il ridotto valore viene, di norma, compensato da una parte in denaro, pari agli ammortamenti dedotti dall'affittuario nel corso del contratto di affitto.

Nel caso di cessione del cespite, in corso di contratto, la **differenza** tra il valore del cespite all'inizio del contratto di affitto, decurtata della somma "accantonata" dall'affittuario in corso di contratto, costituisce un **debito** dell'affittuario verso il concedente.

AFFITTO D'AZIENDA...segue

DIFFERENZE INVENTARIALI E CONGUAGLIO DI FINE AFFITTANZA

La differenza tra le consistenze di inventario all'inizio ed al termine dell'affitto è regolata in denaro, sulla base dei valori correnti al termine dell'affitto.

Se il valore dell'azienda all'inizio del contratto rappresenta il debito dell'affittuario nei confronti del concedente, il valore della stessa al termine del contratto rappresenta l'estinzione di quel debito in natura; il conguaglio in denaro serve pertanto a riequilibrare i rapporti nel caso in cui:

AFFITTO D'AZIENDA...segue

1. Il **valore corrente** dell'azienda restituita è **inferiore** a quello iniziale; in questo caso il **conguaglio** in denaro va a favore del **concedente**;
2. Il **valore corrente** dell'azienda restituita è **maggiore** rispetto a quello iniziale; ciò può determinarsi in conseguenza delle sostituzioni ovvero immissioni di nuovi beni operate dall'affittuario. In questo caso il **conguaglio** in denaro opera in favore **dell'affittuario**.