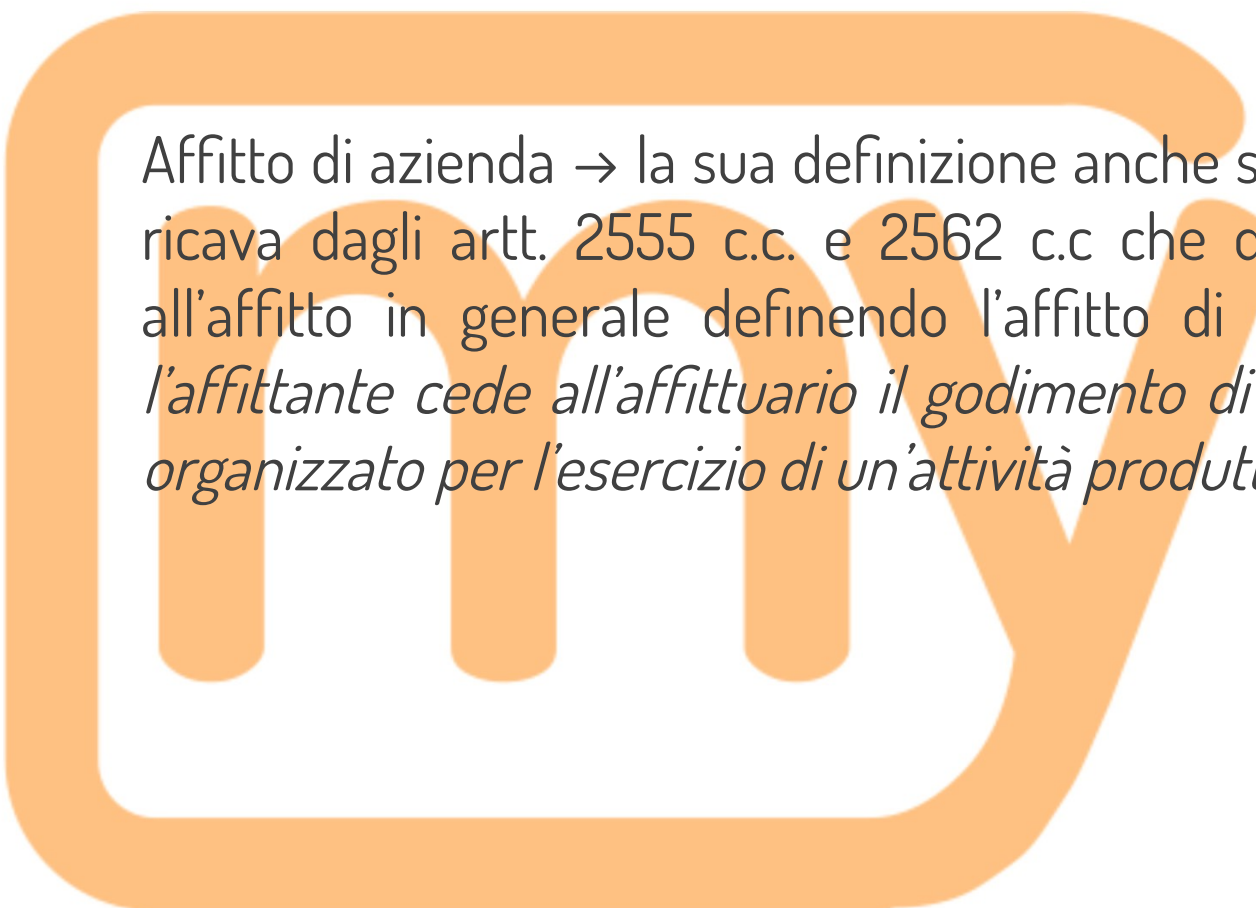


**NON SAI DISTINGUERE LA
LOCAZIONE COMMERCIALE E
L'AFFITTO DI AZIENDA: ECCO
TUTTO QUELLO CHE DEVI
SAPERE**

AFFITTO DI AZIENDA: definizione



Affitto di azienda → la sua definizione anche se non espressamente prevista dal codice civile si ricava dagli artt. 2555 c.c. e 2562 c.c che disciplinano rispettivamente l'azienda e rinviano all'affitto in generale definendo l'affitto di azienda come *“il contratto attraverso il quale l'affittante cede all'affittuario il godimento di un'azienda, vale a dire di un complesso di beni organizzato per l'esercizio di un'attività produttiva dietro il corrispettivo di un canone.”*

OBBLIGHI DELLE PARTI

l'affittante-imprenditore deve

-concedere a un altro soggetto affittuario la disponibilità e il godimento di un *complesso di beni organizzati* per l'esercizio di un'impresa in cambio di un corrispettivo, il cosiddetto canone di affitto.

l'affittuario gestore deve:

- operare sotto la ditta che contraddistingue l'azienda;
- gestire la stessa senza modificarne la destinazione economica e in modo da conservarne l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti;
- adottare tutte le misure idonee alla preservazione del valore produttivo ed economico;
- non deve e non può lasciarla inattiva.

COSA SUCCEDDE SE L'AFFITTUARIO VIOLA I SUOI OBBLIGHI?

l'affittuario gestore → qualora non apporti quei contributi patrimoniali (anche straordinari) necessari per assicurare l'esistenza del complesso aziendale concesso in godimento e conservarne di conseguenza la funzionalità e la redditività:

- sarà ritenuto responsabile dei danni nei confronti del soggetto affittante-imprenditore;
- Il contratto sarà considerato risolto di diritto.

DIRITTI DELLE PARTI

l'affittante-imprenditore:

- riceve un corrispettivo, il cosiddetto canone di affitto.

l'affittuario gestore ha diritto:

- di godere e disporre dei beni aziendali nei limiti delle esigenze (presenti e future) della gestione;
- agli utili ricavati dall'esercizio dell'azienda.

A large, stylized orange logo consisting of the lowercase letters 'm' and 'y' in a rounded, sans-serif font. The 'm' is composed of three vertical bars, and the 'y' has a long, sweeping tail that curves upwards and to the right. The logo is set against a white background and is partially enclosed by a thick orange border that forms a rounded rectangle on the left and bottom sides.

COME E QUANDO SI RICORRE ALL'AFFITTO DI AZIENDA?

Il contratto di affitto di azienda deve:

- essere stipulato in forma scritta e con atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- essere inoltre iscritto nel Registro delle Imprese a cura del notaio nei 30 giorni successivi alla sua stipula.

Tale tipologia contrattuale viene impiegata quando l'imprenditore vuole trasferire a terzi solo la gestione della sua azienda per un determinato periodo di tempo, senza trasferirne la proprietà.

QUALI SONO I VANTAGGI DELL'AFFITTO DI AZIENDA?

- per l'affittante-imprenditore e per il nuovo gestore-affittuario:

la non trasferibilità tra i contratti, i debiti e i crediti dell'uno ed i contratti, i debiti e crediti generati dell'altro.

- Per l'imprenditore → riduzione del proprio rischio economico-finanziario - derivante dagli investimenti sostenuti inizialmente - grazie al canone di affitto percepito;
- per l'affittuario → la possibilità di avviare una nuova attività imprenditoriale senza dover sostenere i costi iniziali solitamente necessari per la costituzione dell'azienda, usufruendo sia dei beni, sia del know-how dell'azienda affittata.

LOCAZIONE COMMERCIALE: definizione

- In base all'articolo 1571 del Codice Civile che definisce la locazione in generale come “*contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo verso un determinato corrispettivo*”
- La locazione di immobili adibiti ad uso diverso dall'abitativo trova la sua disciplina nella Legge n.392 del 27 luglio 1978, agli artt. 27 e seguenti.

Con la dicitura “uso diverso da quello abitativo”, si intende che l'immobile oggetto della locazione deve essere adibito all'esercizio di una delle attività elencate al primo comma dell'art. 27 quali attività industriali, commerciali, artigianali, di interesse turistico o di lavoro autonomo, ovvero a una delle attività elencate dall'art. 42: attività ricreative, assistenziali, culturali e scolastiche.;

COME SI REDIGE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE? VA REGISTRATO?

Secondo l'art. 1350 del Codice Civile, il contratto di locazione commerciale della durata superiore ad anni nove deve:

- essere redatto in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, pena la sua nullità;
- essere anche trascritto nei Registri Immobiliari, come stabilito dall'articolo 1 comma 346 della L. 311/2004.

A tal proposito si richiama un recente orientamento della Corte di Cassazione Sezioni Unite n. 23601/2017 con cui ha stabilito che: *“La mancata registrazione del contratto di locazione di immobili è causa di nullità dello stesso ma può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza ex tunc, nel caso in cui la registrazione sia effettuata tardivamente”*.

Pur non essendo prescritta dalla legge, è preferibile la forma scritta anche per contratti inferiori ai nove anni.

CANONE, DURATA E RINNOVO AUTOMATICO

Canone di locazione → è liberamente determinato dalle parti.

Durata del contratto di locazione commerciale → sei anni in base all'art. 27 della legge del 1978; (nove nel caso di locazione alberghiera).

Caso di mancata disdetta di una delle parti → il primo rinnovo tacito ed automatico per analogo periodo di tempo.

L'art. 28, infatti, prescrive che il contratto si rinnovi automaticamente di sei anni in sei anni ovvero di nove anni in nove anni se non viene intimata disdetta nel rispetto di un termine perentorio di preavviso - rispettivamente di dodici o diciotto mesi - prima della scadenza.

ASPETTO COMUNE E DIFFERENZE

ASPETTO COMUNE → Entrambi i contratti di locazione e di affitto prevedono
→ la concessione *temporanea* e regolata del godimento di una *cosa* verso un determinato *corrispettivo*

DIFFERENZE

La locazione di un immobile ad uso non abitativo →

- ha come scopo il godimento statico e come oggetto l'immobile in quanto tale;
- è disciplinata dal Codice Civile all'art. 1571 e dalla L. 392/78 c.d Legge sull'Equo Canone
- ha una durata predeterminata per legge sei anni; nove nel caso di locazione alberghiera

L'Affitto di azienda →

- riguarda un complesso di beni organizzato per l'esercizio di un'attività di impresa e si prospetta, quindi, come una forma di godimento dinamico
- non ha una disciplina codificata nella legge in maniera sistematica: ci sono solo pochi articoli del codice civile (2555 c.c. e art. 2562 c.c.) che vi fanno riferimento o che possono applicarsi per estensione analogica
- non ha una durata prestabilita

I CRITERI DISTINTIVI DELLA CORTE DI CASSAZIONE E DEL TRIBUNALE DI BOLOGNA

Trib. Bologna, Sez. II, 29-10-2014

“Per la configurabilità dell'affitto di azienda è sufficiente che, per volontà delle parti e per le caratteristiche dei beni, oggetto del contratto sia il godimento a titolo obbligatorio di un complesso anche solo potenzialmente produttivo, essendo sufficiente che sia previsto il raggiungimento di tale finalità come risultato della organizzazione del complesso da parte del nuovo titolare, in cui l'immobile è considerato non come entità a sé stante.”

Cass. civ., Sez. III, 27 giugno 2002, n. 9354

“La differenza tra locazione di immobile con pertinenze e affitto d'azienda consiste nel fatto che nella prima ipotesi l'immobile concesso in godimento viene considerato specificamente, nell'economia del contratto, come l'oggetto principale della stipulazione, secondo la sua consistenza effettiva e con funzione prevalente e assorbente rispetto agli altri elementi, i quali (siano essi legati materialmente o meno all'immobile) assumono carattere di accessorietà e rimangono collegati all'immobile funzionalmente, in posizione di subordinazione e coordinazione. Nell'affitto d'azienda, invece, l'immobile non viene considerato nella sua individualità giuridica, ma come uno degli elementi costitutivi del complesso di beni mobili e immobili, legati tra di loro da un vincolo di interdipendenza e complementarietà per il conseguimento di un determinato fine produttivo, sicché l'oggetto del contratto è costituito dall'anzidetto complesso unitario.”

myaccounting.it[®]