
Affitto d'azienda: responsabilità dell'affittuario per debiti fiscali dell'affittante | Con fac-simile di scrittura privata

di [Antonino & Attilio Romano](#)

Pubblicato il 14 Novembre 2011

Qual è la posizione del conduttore dell'azienda affittata rispetto ai debiti fiscali e previdenziali connessi all'azienda stessa e sorti prima dell'inizio dell'affitto? Con fac-simile di contratto di affitto d'azienda per scrittura privata autenticata.

Va consolidandosi a livello dottrinario la tesi secondo cui il conduttore, normalmente, non risponde per i debiti del locatore ad eccezione di quelli verso i lavoratori dipendenti, in quanto non si applica il dettato dell'art. 2560 c.c., a meno di disposizione contrattuale in tal senso.

Si ritiene che tale assunto possa valere, anche per i debiti fiscali ai sensi dell'art. 14, D.lgs. n. 472/97, e per quelli previdenziali in virtù delle statuizioni contenute nella sentenza di Corte di Cassazione n. 8179/2001.

Contratto d'affitto d'azienda - Cenni civilistici

Con riferimento al **contratto di affitto** l'art. 2562 si limita a rinviare alle disposizioni dell'art. 2561 dettate per l'usufrutto, anche se, in realtà, oltre all'art. 2561, il c.c. dedica una apposita sezione all'affitto in generale (artt. 1615-1654), sezione contenuta all'interno del Capo VI del Libro Quarto avente ad oggetto la locazione.

Il motivo di tale inquadramento, come ben noto, è ricavabile dall'art. 1615 il quale definisce **affitto la locazione che ha per oggetto il godimento di cose produttive, mobili o immobili.**

Poiché l'art. 2555 definisce l'azienda come "complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa", **l'affitto di azienda può essere definito come il contratto con il quale un soggetto (locatore, affittante), dietro corrispettivo, trasferisce in godimento ad un altro soggetto (affittuario) un complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'impresa.**

Il rapporto tra i due istituti (affitto e locazione) è stato chiarito dalla giurisprudenza della Cassazione (sentenza n. 10485 del 01/08/2001), secondo la quale

"...nel Codice Civile tra le norme sulla locazione e quelle sull'affitto, compreso l'affitto di azienda, corre il rapporto tipico tra norme generali e norme speciali per cui, se la fattispecie non è regolata da una norma specificamente prevista per l'affitto, dovrà farsi ricorso alla disciplina generale prevista per la locazione di cose, salva l'incompatibilità con la relativa normazione speciale...."

L'affitto d'azienda fa parte di quest'ultima categoria ed è disciplinato direttamente dall'art. 2562 c.c. al quale, d'altra parte si affiancano alcune norme riguardanti i contratti d'affitto in genere ed altre relative all'azienda.

In termini più generali è stato ulteriormente precisato che l'affitto d'azienda può essere definito come un contratto con il quale il concedente trasferisce all'affittuario il diritto di godimento dell'azienda a fronte del pagamento di un canone periodico e per un periodo di tempo determinato.

L'affitto può riguardare l'intera azienda o più aziende possedute dallo stesso imprenditore, ovvero un solo ramo dell'attività.

Procedura ed adempimenti

Come esplicitamente previsto dall'art. 2556 c.c. i contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà o il godimento dell'azienda devono essere provati per iscritto, salva l'osservanza delle forme stabilite dalla legge per il trasferimento dei singoli beni che compongono l'azienda o per la particolare natura del contratto (ad esempio se l'azienda comprende un immobile la forma scritta dovrà essere un atto pubblico o una scrittura privata).



Nel caso di atto pubblico o scrittura privata autenticata, inoltre, c'è l'obbligo di iscrizione dell'atto nel registro delle imprese entro 30 giorni dalla stipula, a cura del notaio rogante o autenticante.

Relativamente agli altri obblighi la stipula di un contratto d'affitto d'azienda impone degli adempimenti sia in capo al concedente sia in capo all'affittuario; alcuni di tali obblighi sono derogabili, altri sono sempre applicabili indipendentemente dalla loro inclusione nelle clausole contrattuali o da diverso accordo tra le parti.

In dottrina è stato precisato che gli obblighi per il concedente posso individuarsi nei seguenti:

- conservazione dell'azienda in modo da poter servire all'uso pattuito (art. 1617 c.c.). Tale disposizione è da ritenersi non derogabile perché, in caso contrario, l'affittuario potrebbe trovarsi nella condizione di non poter godere dell'azienda affittata;
- obbligo di eseguire le riparazioni straordinarie (art. 1621 c.c.). Poiché il confine tra ordinario e straordinario spesso non è così netto, è consigliabile definire nel contratto in modo molto dettagliato quali riparazioni s'intendono di un tipo e quali dell'altro;
- divieto di concorrenza per tutta la durata dell'affitto (art. 2557 c.c., comma 4). Tale norma non può essere derogabile poiché se il concedente esercitasse attività concorrenziale svuoterebbe l'azienda di quel bene immateriale che viene chiamato avviamento e che rende un semplice complesso di beni un'azienda.

Gli obblighi per l'affittuario possono individuarsi, invece, nei seguenti:

- obbligo di esercizio dell'azienda sotto la ditta che la contraddistingue (art. 2561 c.c., comma 1). Abbiamo già visto cosa sia la ditta e quale sia la funzione distintiva;
- obbligo di gestire l'azienda affittata senza modificarne la destinazione (art. 2561 c.c., comma 2). L'affittuario, cioè, deve svolgere la medesima attività che svolgeva il concedente;
- obbligo di conservazione dell'efficienza dell'organizzazione e degli impianti in generale e di occuparsi della manutenzione ordinaria (art. 2561 c.c., comma 2);
- obbligo di conservazione delle normali dotazioni di scorte (art. 2561 c.c., comma 2);
- obbligo di pagamento di un canone;
- divieto di subaffitto e cessione dell'affitto senza consenso del concedente (art. 1624 c.c.) salvo espresso e contrario accordo delle parti.

Nel contratto d'affitto d'azienda assumono particolare importanza gli allegati. Quelli generalmente inclusi nella prassi commerciali sono:

- l'inventario: tale documento è espressamente previsto dall'art. 2561 c.c., comma 4 e serve innanzitutto a delimitare con chiarezza i confini dell'azienda concessa in affitto ed in secondo luogo, una volta confrontato con un nuovo inventario redatto al termine dell'affitto, a definire le eventuali differenze sorte nel periodo di godimento dell'affittuario da conguagliare in denaro;
- dettaglio delle manutenzioni ordinarie e straordinarie: per i motivi già illustrati;
- dettaglio specificante le condizioni di trasferimento dei lavoratori anche in relazione a quanto espressamente previsto dall'art. 2112 c.c. (il rapporto di lavoro continua con l'affittuario e il lavoratore conserva tutti i diritti che ne derivano), ovviamente in presenza di lavoro dipendente

Crediti e debiti dell'azienda affittata

Mentre il codice, per il caso di cessione di azienda tout court, disciplina esaurientemente la sorte dei crediti e dei debiti inerenti all'azienda ceduta non altrettanto può dirsi per quanto riguarda l'affitto

dell'azienda stessa.

Per fare luce sull'argomento, è necessario secondo la dottrina tracciare un parallelo con la cessione d'azienda per vedere se sia possibile estendere in tutto e per tutto la disciplina per questa stabilita dal codice anche al caso di affitto dell'azienda stessa.

L'art. 2558 c.c. recita che

“...se non è pattuito diversamente, l'acquirente subentra nei contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda stessa che non abbiano carattere personale...”,

estendendo testualmente al terzo comma queste disposizioni anche al caso di usufrutto ed affitto di azienda.

Dal momento che gli articoli successivi riguardano rispettivamente i crediti (art. 2559 c.c.) ed i debiti (art. 2560 c.c.), è stato ritenuto, da dottrina e giurisprudenza dominante, che l'articolo in esame riguardi solamente i contratti a prestazioni corrispettive, cosicché, per i crediti ed i debiti non collegati ad un rapporto sinallagmatico (ad es. se si tratti di contratto unilaterale come il contratto di mutuo) si dovranno applicare i citati artt. 2559 e 2560 c.c. (applicabili però, come vedremo, solo al caso di cessione di azienda e non al caso di affitto della stessa).

Come secondo requisito deve trattarsi di contratti inerenti all'azienda e non dunque stipulati dal titolare per fini che da questa prescindano.

Infine, come ultimo requisito, il codice richiede che si tratti di contratti che non abbiano carattere strettamente personale, cioè quei contratti che implicino una prestazione oggettivamente infungibile o quelli in cui si ha un'infungibilità soggettiva della prestazione.

L'art. 2559 prescrive che i crediti relativi all'azienda ceduta abbiano effetto nei confronti dei terzi anche indipendentemente dalla notifica nei confronti del debitore o di una sua accettazione.

Ora, è stato argomentato che, dal momento che il secondo comma estende tale disciplina, contrariamente a quanto si è visto avvenire nel precedente articolo, solo al caso di usufrutto d'azienda, si deve ritenere che tale articolo non sia applicabile al caso di affitto di azienda.

Il silenzio sulla sorte dei crediti (limitatamente all'ipotesi di affitto di azienda) non significa però che non si realizzi l'effetto traslativo, ma significa solo che non si applica la particolare disciplina prevista nell'articolo in esame.

Le stesse conclusioni dovrebbero trarsi anche per quanto riguarda l'art. 2560 c.c. che prevede una responsabilità solidale fra l'alienante e l'acquirente per i debiti relativi alla azienda ceduta; in questo articolo infatti non si estende testualmente tale disciplina né all'usufrutto né tantomeno all'affitto.

La dottrina propende per la seconda ipotesi, escludendo dunque la responsabilità solidale del conduttore d'azienda nei confronti del locatore per i debiti, inerenti all'esercizio dell'azienda affittata, da questo contratti prima dell'affitto.

Del resto, la responsabilità per debiti altrui ha carattere eccezionale ed il 2560 non prevede altri ipotesi al di fuori della cessione d'azienda in senso stretto.

E, se nella cessione d'azienda la responsabilità solidale dell'acquirente è giustificata dal fatto che il debitore originario, l'alienante, ha diminuito la propria capacità patrimoniale, lo stesso non può dirsi nel caso di affitto di azienda in quanto i beni rimangono pur sempre nella titolarità del affittante.

La responsabilità per i debiti tributari

Per quanto riguarda i tributi erariali ancora da adempiere al momento dell'affitto, si ritiene che essi gravino solo sul locatore dell'azienda secondo le stesse regole di cui al caso precedente.

Infatti, in virtù di quanto espresso dal principio di legalità, di cui all'art. 3. D.lgs. 18 dicembre 1972, n. 472,

“... Nessuno può essere assoggettato a sanzioni se non in forza di una legge entrata in vigore prima della commissione della violazione...”

Precisa il comma 2, che

“... Salvo diversa previsione di legge, nessuno può essere assoggettato a sanzioni per un fatto che, secondo una legge posteriore, non costituisce violazione punibile. Se la sanzione è già stata irrogata con provvedimento definitivo il debito residuo si estingue, ma non è ammessa ripetizione di quanto pagato...”

A maggior ragione riteniamo escluso l'affittuario dalla responsabilità per debiti fiscali del locatore dalla lettura dell'art. 14, del medesimo decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, che assume validità solo in caso di cessione di azienda

Puntualizza, infatti tale disposizione che

“... Il cessionario è responsabile in solido, fatto salvo il beneficio della preventiva escussione del cedente ed entro i limiti del valore dell'azienda o del ramo d'azienda, per il pagamento dell'imposta e delle sanzioni riferibili alle violazioni commesse nell'anno in cui è avvenuta la cessione e nei due precedenti, nonché per quelle già irrogate e contestate nel medesimo periodo anche se riferite a violazioni commesse in epoca anteriore...”

Pertanto, a nostro parere, il conduttore normalmente non risponderà per i debiti del locatore ad eccezione di quelli verso i lavoratori dipendenti, in quanto non si applica il dettato dell'art. 2560 c.c., a meno di disposizione contrattuale in tal senso.

D'altra parte, nel caso in cui, al termine del contratto di affitto, sull'azienda gravino dei debiti, anche fiscali che scaturiscono dalla gestione dell'affittuario, non si avrà una responsabilità del locatore, come affermato anche dalla giurisprudenza di legittimità (Cass. 8 maggio 1981, n. 3027, in Banca dati La Legge Plus, IPSOA. Deroga è rappresentata dal contratto di locazione ai sensi dell'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392).

Si segnala tuttavia che, per i debiti tributari, al contrario, altra dottrina¹ ritiene,

“che può verificarsi una responsabilità tributaria del concedente per i debiti di imposta contratti dall'affittuario nel periodo in cui questi era titolare dell'azienda affittata”.

La responsabilità per i debiti previdenziali

In caso di trasferimento di azienda, i debiti contratti dall'alienante nei confronti degli istituti previdenziali per l'omesso versamento dei contributi obbligatori, esistenti al momento del trasferimento, costituiscono debiti inerenti all'esercizio dell'azienda e restano soggetti alla disciplina dettata dall'art. 2560 codice civile.

Così si è espressa la Corte di Cassazione, nella sentenza 16 giugno 2001, n. 8179, secondo cui per i debiti previdenziali esistenti al momento del trasferimento, non può operare l'automatica estensione di responsabilità all'acquirente prevista dall'art. 2112, secondo comma, prima parte, C.C.

1. sia perché la solidarietà è limitata ai soli crediti di lavoro del dipendente e non è estesa ai crediti di terzi, quali devono ritenersi gli enti previdenziali,
2. sia perché il lavoratore non ha diritti di credito verso il datore di lavoro per l'omesso versamento dei contributi obbligatori (oltre al diritto al risarcimento dei danni nell'ipotesi prevista dall'art. 2116 secondo comma c.c.), restando estraneo al c.d. rapporto contributivo, che intercorre tra l'ente previdenziale ed il datore di lavoro.

Facsimile

Schema di contratto di affitto d'azienda per scrittura privata autenticata

Tra i Signori

- ... nato a ... residente a ... C.F. ... più avanti detto proprietario
- ... nato a ... residente a ... C.F. ... più avanti detto affittuario

Premesso che

- il Sig. ... è titolare dell'esercizio commerciale denominato ... sito a ... via ... n. ... avente per oggetto attività ...
- il Sig. ... intende cedere in affitto il suddetto esercizio;
- il Sig. ... intende ricevere in gestione il suddetto esercizio.

Si conviene e si stipula quanto segue

1. Il Sig. ... cede in affitto al Sig. ... l'esercizio suddetto a decorrere dal giorno ...
2. Il presente contratto prevede l'affitto sia dei locali che dell'esercizio, compresi i mobili, gli arredi e le attrezzature e tutto quanto è necessario per l'attività, così come si trovano attualmente nell'esercizio e come da apposito inventario redatto a parte;

Le scorte utilizzabili in dotazione verranno affittate dall'affittuario mediante rilascio di fattura ed al prezzo di acquisto;

3. Il contratto avrà durata di ... anni a decorrere dal giorno ... con possibilità di proroga per lo stesso periodo qualora una delle parti non abbia manifestato la disdetta almeno sei mesi prima della scadenza alla controparte mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento;
4. Il canone complessivo è fissato in € ... annue da corrispondere in dodici rate anticipate entro e non oltre il giorno ... di ciascun mese; il canone potrà essere rivalutato in base al codice ISTAT
5. Rimangono a carico dell'affittuario le spese correnti relative all'esercizio ed al rapporto di locazione, nonché tutte le spese di ordinaria manutenzione e conservazione degli arredi e di tutto

quanto necessita l'esercizio;

6. L'esercizio non può essere oggetto di subaffitto;

7. L'affittuario si impegna:

1. a non mutare la destinazione degli ambienti senza il preventivo parere scritto;

2. a conservare l'esercizio nelle attuali condizioni gestendo con cura e diligenza i locali obbligandosi alle riparazioni necessarie;

8. Il proprietario si impegna a non aprire nell'ambito del territorio comunale di ... per il periodo di affitto, sia in nome proprio che per interposta persona, attività concorrente a quella interessata dal presente contratto;

9. Il proprietario dichiara di essere titolare della seguente autorizzazione amministrativa ... alla quale rinuncia a favore del Sig. ... obbligandosi ad espletare tutte le pratiche del caso relative alla voltura;

10. Le spese e gli oneri inerenti al presente contratto sono a carico dell'affittuario;

11. Al presente contratto vanno allegati i seguenti documenti:

1. inventario ...

2. ...

Luogo e data

L'affittante

Il proprietario

14 novembre 2011

Antonino Romano ed Attilio Romano

1 LEVIS e E. GROMIS «L'affitto d'azienda», in Il Sole-24 Ore, 2006, pag. 288,