

L'affitto d'azienda: aspetti operativi e contabili

Publicato il 27 settembre 2010

L'affitto d'azienda è disciplinato dall'art. 2562 del cod. civ. che stabilisce l'applicazione al contratto in discussione, delle disposizioni in materia di usufrutto d'azienda (art. 2561 del cod. civ.).

L'esercizio dell'impresa deve avvenire salvaguardando la ditta del concedente, senza modificarne la destinazione e in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti e le normali dotazioni di scorte.

Determinante è la parte normativa che riguarda la regolazione delle cosiddette differenze inventariali (o conguaglio finale d'affitto) che cambia a seconda dell'esistenza nel contratto di una clausola che deroghi al disposto dell'art. 2561, co. 4 del cod. civ.

Sommario

L'affitto d'azienda è disciplinato dall'art. 2562 del cod. civ. che stabilisce l'applicazione al contratto in discussione, delle disposizioni in materia di usufrutto d'azienda (art. 2561 del cod. civ.).

L'esercizio dell'impresa deve avvenire salvaguardando la ditta del concedente, senza modificarne la destinazione e in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti e le normali dotazioni di scorte.

Determinante è la parte normativa che riguarda la regolazione delle cosiddette differenze inventariali (o conguaglio finale d'affitto) che cambia a seconda dell'esistenza nel contratto di una clausola che deroghi al disposto dell'art. 2561, co. 4 del cod. civ.

Aspetti generali

L'affitto di azienda è un contratto con il quale un soggetto concede ad un terzo il diritto di utilizzare la propria azienda o ramo d'azienda dietro corrispettivo di un canone.

Il proprietario dell'azienda può anche non essere proprietario di tutti i singoli beni aziendali; è sufficiente che sia munito di un titolo (per esempio usufrutto, locazione, ecc.) idoneo per poterli utilizzare.

Da un punto di vista civilistico, il contratto è disciplinato dall'art. 2562 del cod. civ. con una norma che non ha un contenuto proprio, ma che rinvia alla regolamentazione prevista in materia di usufrutto d'azienda (art. 2561 del cod. civ.) L'affitto d'azienda si pone come alternativa alla cessione d'azienda, quando l'imprenditore per motivi contingenti (malattia, età avanzata, ecc.) non è in grado di svolgere l'attività imprenditoriale, ma nello stesso tempo non vuole privarsi in via definitiva della titolarità, in vista, ad esempio, di un passaggio generazionale che non può perfezionarsi a causa dell'età degli eredi.

Non ci può essere affitto d'azienda senza l'azienda così come specificata dall'art. 2555 del cod. civ.: l'azienda è il complesso di beni organizzato dell'imprenditore per l'esercizio dell'impresa. In dottrina¹ l'azienda è considerata un aggregato di beni, i quali pur conservando la propria

indivisibilità, si caratterizzano per il fatto che hanno un'unica destinazione economica (si tratta di una universitas rerum secondo il consolidato insegnamento della Corte di Cassazione, sent. 1416 del 16/06/1967), quella di strumento al servizio dell'imprenditore per l'esercizio dell'impresa.

Il conduttore deve gestire l'azienda senza modificarne la denominazione e deve conservare l'efficienza economica dei beni ricevuti (art. 2562 c.c.), salvo deroga. Le spese di gestione, sia ordinarie che straordinarie, sono a suo carico, così come gli utili derivanti dall'utilizzo dell'impresa sono di sua esclusiva spettanza.

Il contratto di affitto d'azienda deve essere redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata (L. 310/93) salva l'osservanza delle forme volute dalla legge per il trasferimento dei singoli beni che compongono l'azienda (per esempio immobili, autoveicoli, ecc.), o per la particolare natura del contratto (art. 2556 c.c.).

Il contratto deve essere registrato entro 30 gg. nel Registro delle Imprese.

Le motivazioni del ricorso all'affitto d'azienda

Quali sono le motivazioni del ricorso all'affitto d'azienda ?

In sintesi avremo: **CONTINUA... LEGGI LA VERSIONE INTEGRALE - 16 pagine - NEL PDF QUI SOTTO==>**

Su CommercialistaTelematico tanti altri articoli [sull'argomento, vedi ad esempio QUI==>](#)

[Scarica il documento allegato](#)

Copyright © 2021 - Riproduzione riservata Commercialista Telematico s.r.l

Copyright © 2021 - Riproduzione riservata Commercialista Telematico s.r.l