

Premessa

Capitolo 1 - Aspetti civilistici

1.1 La nozione di azienda	6
1.2 Il contratto di affitto d'azienda	10
1.3 Il rent to buy d'azienda	24

Capitolo 2 - Aspetti contabili

2.1 Forma o sostanza?	27
2.2 L'inventario iniziale	30
2.3 La rilevazione dei canoni	33
2.4 Gli ammortamenti	34
2.5 Le spese di manutenzione	36
2.6 La cessione di beni affittati da parte del conduttore	37
2.7 L'acquisto di beni da parte dell'affittuario	39
2.8 La gestione del magazzino	40
2.9 La restituzione dell'azienda	42

Capitolo 3 - Aspetti fiscali

3.1 L'imposizione diretta	47
3.2 L'imposizione indiretta	58

Capitolo 4 - L'affitto d'azienda e la crisi di impresa

4.1 Le novità del Codice della Crisi	69
4.2 Affitto d'azienda nella liquidazione giudiziale	70
4.3 Affitto d'azienda nel concordato preventivo	77

Capitolo 5 - Formulario

5.1 Esempio di contratto di affitto d'azienda 	89
---	----

Premessa

L'affitto d'azienda è uno strumento di frequente utilizzo nella prassi commerciale, ma al gradimento degli operatori economici non è corrisposto un equivalente supporto da parte del legislatore, che ha sempre dedicato scarse attenzioni alla suddetta tipologia contrattuale.

Ciò nonostante, in una sorta di declinazione aziendalistica del principio darwiniano secondo cui in natura non sopravvive il più forte, ma chi meglio si adatta all'ambiente, l'affitto d'azienda è riuscito a trovare numerosi campi d'applicazione, proprio per l'elasticità del suo contenuto, che permette alle parti contrattuali coinvolte, locatore e affittuario, di soddisfare le proprie esigenze e raggiungere gli obiettivi prefissati con maggiore semplicità rispetto ad altre forme contrattuali, che soggiacciono a schemi legislativi molto più rigidi.

Proprio la vitalità dello strumento e la scarsa normativa, civilistica o tributaria, ad esso dedicata hanno portato la dottrina e la giurisprudenza a individuare soluzioni condivise, che nel presente e-book si è cercato di raggruppare e sintetizzare, alle principali criticità che l'affitto d'azienda comporta.

Nel primo capitolo si fornisce un approfondimento sulla disciplina civilistica dell'affitto di azienda, analizzando la definizione giuridica di azienda e le principali clausole che si incontrano nel contratto che ne regola l'affitto. In particolare, si affronteranno le questioni relativi ai diritti e doveri in capo a locatore e affittuario, alla successione dei contratti e alla sorte di debiti e crediti eventualmente compresi nel trasferimento d'azienda. Infine, sarà fornita una disamina sul rent to buy d'azienda, tipologia contrattuale che negli ultimi anni ha riscosso un notevole successo.

Il secondo capitolo è dedicato agli aspetti contabili collegati all'affitto d'azienda, che meritano una particolare attenzione a causa sia della mancanza di un principio contabile a esso dedicato sia delle diverse rappresentazioni contabili che si possono dare delle vicende da esso derivanti, l'una legata a uno schema formalistico, che continua a individuare nel locatore, proprietario dell'azienda, il fulcro delle proprie conclusioni, l'altra più aderente a una visione sostanziale, che premia l'effettiva disponibilità degli elementi patrimoniali in capo all'affittuario.

Nel terzo capitolo si trattano gli aspetti fiscali. Con riferimento alle imposte dirette, si pone l'accento sui diversi riflessi derivanti dall'applicazione della deroga all'obbligo di manutenzione e conservazione dell'efficienza aziendale che grava sul locatore. Relativamente alle imposte indirette, il focus si concentra sul principio di alternanza tra Iva e imposta di registro, che trova una singolare eccezione nella disciplina antielusiva introdotta per quei contratti in cui il valore dell'immobile è preponderante rispetto al residuo compendio aziendale affittato.

Infine, il quarto e ultimo capitolo colloca l'affitto d'azienda in uno dei suoi contesti di maggior frequentazione, ovvero la crisi di impresa, avendo cura di sottolineare le principali novità introdotte dal Codice della crisi dell'impresa e dell'insolvenza rispetto alla precedente Legge Fallimentare, il cui contenuto sarà comunque analizzato, tenuto conto che essa si continuerà ad applicare per tutte le procedure avviate sino al 15.07.2022. In particolare, si affronterà, per il fallimento, ora liquidazione giudiziale, e per il concordato preventivo la sorte del contratto d'affitto d'azienda pendente e il suo eventuale utilizzo come eventuale risoluzione dello stato di crisi in cui l'impresa versa.

L'obiettivo auspicato è quindi quello di fornire agli addetti ai lavori gli strumenti necessari per affrontare con la dovuta serenità un momento straordinario della vita di un'impresa, quale può essere l'affitto dell'intera azienda o di un suo ramo.

Capitolo 1

Aspetti civilistici

1.1. La nozione di azienda

L'affitto d'azienda è una tipologia contrattuale utilizzata frequentemente nella prassi professionale. Paradossalmente, le ragioni del successo derivano dallo scarno impianto normativo a essa dedicata, costituito per lo più di rinvii ad altre fattispecie che presentano qualche analogia con l'affitto, e che, pertanto, lascia ampia discrezionalità alle parti in sede di stipula, rendendo di fatto lo strumento flessibile e adattabile a diversi contesti. Per questo motivo, tuttavia, le parti devono prestare particolare attenzione alla regolamentazione contrattuale, avendo cura di definire chiaramente le proprie obbligazioni e integrando con clausole specifiche tutte quelle situazioni che non trovano una precisa soluzione nel quadro normativo.

Nel corso del presente capitolo, si analizza la definizione giuridica di azienda e le principali caratteristiche del contratto che ne regola l'affitto, avendo cura di inserire alcuni esempi di clausole contrattuali da utilizzarsi per definire gli aspetti più controversi.

CHE COS'È L'AZIENDA?

La definizione di azienda fornita dal Codice Civile si trova all'art. 2555, ove si individua l'azienda come "il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa".

La disciplina codicistica si è poi concentrata prevalentemente sulla circolazione dell'azienda proprio perché la cessione, o la concessione in godimento a titolo di usufrutto o affitto, produce l'ingresso di un nuovo soggetto nella sua gestione e, di conseguenza, nell'esercizio dell'impresa a cui l'azienda è strumentale. Il fenomeno disciplinato dalla legge è dunque la sostituzione nella conduzione dell'impresa, che si attua tramite il trasferimento dell'azienda.

La disciplina comune dell'atto traslativo individuato per trasmissione dell'azienda deve così essere integrato, secondo le intenzioni del legislatore, con una normativa dedicata, che informi il mercato dell'avvenuto trasferimento mediante un opportuno regime pubblicitario, che vieti all'alienante comportamenti anche solo potenzialmente idonei a vanificare gli effetti sostanziali del trasferimento e che regoli il subentro dell'acquirente nei rapporti giuridici in essere al momento del trasferimento stesso.

L'azienda rientra nella categoria degli oggetti di diritto, in quanto oggetto di posizioni e vicende giuridiche. Infatti, oltre che di atti traslativi, l'azienda può essere oggetto di negozi costitutivi di un diritto di godimento sui beni che la costituiscono, che può essere reale, e in tal caso l'azienda sarà concessa in usufrutto, oppure personale, e in tal caso l'azienda sarà oggetto di affitto. Anche in questo caso si avrà la continuazione dell'attività, sia pure provvisoriamente, da parte dell'usufruttuario o affittuario.

La sinteticità della formula normativa ha portato spesso dottrina e giurisprudenza a interrogarsi su quali siano gli elementi che individuano l'azienda e che la differenziano dai singoli beni che la compongono.

Si può definire azienda quel complesso di beni accomunati da "un vincolo di interdipendenza e complementarità per il conseguimento di un determinato fine produttivo", dipendente dal progetto organizzativo e di gestione dell'imprenditore (Cass. 26.09.2006, n. 20815).

Gli elementi caratteristici che definiscono l'azienda sono quindi 3:

1. il complesso di beni;

2. l'organizzazione degli stessi;
3. la strumentalità dell'azienda all'attività di impresa.

Il complesso di beni

In primis, l'azienda è tale in quanto composta da una pluralità di beni. L'azienda è, infatti, un apparato produttivo formato da elementi eterogenei, ciascuno dei quali conserva la propria posizione giuridica indipendente da quella degli altri e la cui composizione subisce modificazioni qualitative e quantitative nel corso dell'attività.

Nel silenzio della legge, la quale non prevede una qualificazione dei singoli componenti dell'azienda, l'interpretazione dottrinale ha abbracciato così una definizione estensiva, che ritiene il compendio aziendale composto, indifferentemente, di beni mobili o immobili, fungibili o infungibili, materiali o immateriali, in cui sono ricompresi, come confermato dalla giurisprudenza, anche i rapporti giuridici contrattuali.

Sulla definizione da assegnare al termine "bene", la dottrina si è divisa in 2 teorie. La prima, fedele alla definizione fornita dall'art. 810 c.c., ritiene che i beni siano le cose che possono formare oggetto di diritti, per cui vi rientrano esclusivamente i locali ove si svolge l'attività, i macchinari, le merci, ecc. Secondo una seconda teoria, la nozione di bene deve essere estesa a ogni elemento patrimoniale potenzialmente oggetto di tutela giuridica; pertanto, non devono essere considerati solo i beni ex art. 810 c.c., ma anche ogni altro rapporto contrattuale stipulato nell'esercizio dell'attività, compresi i segni distintivi impiegati dall'imprenditore.

Le 2 interpretazioni si riverberano anche sull'esatta demarcazione di quale sia la natura giuridica dell'azienda. Da un lato, vi è una concezione "atomistica" secondo la quale l'azienda consiste in una semplice pluralità di beni, funzionalmente collegati l'uno con l'altro, priva pertanto di una propria identità formale. Non essendo riducibile a unità, l'imprenditore, titolare dell'azienda, può vantare esclusivamente i singoli diritti sui singoli beni aziendali.

Non esiste quindi un "bene" azienda che può essere oggetto di autonomo diritto di proprietà o di altro diritto reale unitario; l'azienda trova una sua formulazione unitaria soltanto per quel che concerne il trasferimento e il suo esercizio.

Dall'altro lato, si ritrova la teoria "unitaria", prevalente in ambito giurisprudenziale e abbracciata anche dall'Amministrazione Finanziaria (circ. 25.09.2008, n. 57/E), secondo cui l'azienda è una universalità, che comprende quindi tutti i beni e i diritti che la compongono. In tal caso, l'imprenditore può vantare un diritto sul complesso aziendale distinto dai diritti che esso stesso vanta nei confronti dei singoli beni dell'azienda.

In questo caso, l'atto di trasferimento coinvolge tutti gli elementi costituenti l'azienda, delegando eventualmente alle pattuizioni contrattuali l'esplicita esclusione di taluni beni.

Si precisa, inoltre, che tra i beni sono spesso comprese le autorizzazioni amministrative, il cui trasferimento è di difficile contrattualizzazione per il carattere personale della licenza e per il potere discrezionale delle Amministrazioni Pubbliche nel rilasciarla. Solitamente si prevede contrattualmente un mero obbligo del locatore a prestare il proprio consenso alla volturazione della licenza o comunque un impegno a compiere tutti gli atti necessari per consentire all'affittuario di ottenere una nuova licenza, rinunciando alle licenze allo stesso intestate. Inoltre, è consigliato inserire un'apposita condizione risolutiva ai sensi dell'art. 1353 c.c. che preveda la caducazione ora per allora degli effetti contrattuali in caso non si ottengano le necessarie

volture da parte delle pubbliche autorità competenti.

- *Spetta all'affittuario l'onere di eseguire il trasferimento a proprio nome delle autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività di impresa, cui si riferisce il presente contratto d'affitto d'azienda e che si seguito si elencano [...], eseguendo ogni adempimento si rendesse necessario presso i competenti uffici, sollevando il locatore da ogni responsabilità per eventuali ritardi o dinieghi nell'ottenimento delle stesse.*
- *Il locatore presta il proprio consenso alla modifica della titolarità delle autorizzazioni amministrative, garantendo la necessaria collaborazione all'affittuario.*
- *Qualora i competenti uffici rifiutassero il trasferimento in capo all'affittuario delle autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività di impresa, per cause indipendenti dalla volontà delle parti, il contratto si intenderà risolto di diritto.*

Non è poi necessario che l'imprenditore disponga del bene a titolo di proprietà. Il titolo giuridico che legittima l'utilizzo del bene nel processo produttivo è infatti irrilevante, considerato che rientra nell'azienda anche il bene di proprietà di terzi, di cui l'imprenditore disponga in base a un valido titolo giuridico che gli consenta di destinarlo al servizio dell'azienda e che sia attualmente impiegato nell'attività d'impresa, come il macchinario goduto in leasing o l'immobile presso il quale l'attività viene svolta e che l'imprenditore conduce in forza di un contratto di locazione.

Infine, si configura comunque un trasferimento d'azienda anche qualora i contraenti escludano determinati beni aziendali, a condizione che i beni trasferiti conservino un residuo di organizzazione che ne dimostri l'attitudine all'esercizio dell'impresa (Cass. 28.02.2011, n. 4774).

L'organizzazione

L'organizzazione è il collegamento funzionale fra i beni di un'azienda, in modo da renderla idoneo strumento per il perseguimento del fine produttivo. Essa deriva dalla funzione coagulante svolta dall'imprenditore finalizzata all'esercizio dell'impresa, funzionale a un rapporto di complementarità strumentale tra i beni destinati alla produzione (Cass. 25.01.2002, n. 897; Cass. 30.01.2007, n. 1913).

L'organizzazione imprime, quindi, una specifica destinazione a ciascuno di quegli elementi che costituiscono l'azienda e consente di trarre dal complesso di beni una utilità altrimenti irrealizzabile.

La strumentalità dell'azienda all'attività di impresa

La pluralità di beni, organizzata dall'imprenditore, deve essere destinata all'esercizio dell'attività di impresa.

La produttività risulta fondamentale nell'identificazione dell'azienda.

Non rileva il fatto che l'esercizio dell'impresa sia attuale, ma anche solo prospettico, essendo sufficiente che il complesso stesso sia caratterizzato dall'obiettiva attitudine all'esercizio dell'impresa, ovvero a realizzare la finalità cui quella organizzazione tende (Cass. 22.05.1996, n. 11149). È necessario, tuttavia, che i beni siano già stati organizzati dal cedente e non vengano

organizzati solo successivamente dall'affittuario (Cass. 25.10.2002, n. 15105).

L'assenza di uno qualsiasi di questi tre elementi riqualifica la cessione d'azienda come cessione dei singoli beni che la compongono. La verifica preliminare della loro presenza è pertanto necessaria, soprattutto qualora nel complesso affitto fossero presenti immobili, considerato che spesso sono oggetto di controversia con l'Amministrazione Finanziaria la riqualificazione di contratti di affitto d'azienda in contratti di locazione immobiliare.

Quindi, qualora l'immobile fosse interdipendente e complementare con gli altri beni, si può parlare di cessione o affitto d'azienda; qualora l'immobile fosse l'oggetto prevalente del contratto, mentre gli altri eventuali beni avessero solo un carattere accessorio e non fossero collegati fra di loro da un vincolo che li unifichi ai fini produttivi, si può parlare di locazione di immobile (Cass. 17.02.2020, n. 3888).

1.2. Il contratto di affitto d'azienda

CHE COSA SI INTENDE PER CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA?

L'affitto d'azienda può essere definito come il contratto attraverso cui il locatore, proprietario dell'azienda, trasferisce all'affittuario il diritto di godimento di un complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'attività produttiva, per un periodo di tempo definito e a fronte del pagamento di un canone periodico.

Civilisticamente, il contratto di affitto di azienda non dispone di una disciplina organica. Anzi, l'unico articolo rubricato "affitto d'azienda", ovvero l'art. 2562 c.c., opera semplicemente un rinvio alla disciplina dell'usufrutto d'azienda, regolato dall'articolo precedente.

Pertanto, per ricostruire il quadro normativo entro cui collocare il contratto di affitto d'azienda, oltre a quanto previsto dalla disciplina dell'usufrutto, occorre rifarsi, nel rispetto del principio di specialità, a:

- le disposizioni generali previste dal titolo II del libro IV del Codice Civile in materia di contratti (art. 1321 e ss. c.c.);
- le norme di cui all'art. 1571 e ss. c.c. in materia di locazione, a eccezione delle norme speciali dettate per le locazioni aventi a oggetto immobili abitativi previste dalla L. 392/1978;
- le disposizioni generali dettate dall'art. 1615 e ss. c.c. in materia di affitto, che si differenzia dalla locazione in quanto ha come oggetto il godimento di una cosa produttiva, mobile o immobile;
- l'art. 2112 c.c., che garantisce la continuazione del rapporto di lavoro in caso di trasferimento d'azienda;
- l'art. 2556 c.c., che regola la forma del contratto e gli adempimenti pubblicitari in caso di trasferimento della proprietà o del diritto di godimento dell'azienda;
- l'art. 2557 c.c., che prevede un divieto di astenersi dalla concorrenza in capo al locatore;
- l'art. 2558 c.c., che regola la successione nei contratti, estendendola anche al contratto di affitto d'azienda.

In sintesi, al fine di delineare la disciplina civilistica dell'istituto dell'affitto d'azienda, bisogna rivolgersi per analogia a quanto previsto per usufrutto, locazione e trasferimento dell'azienda.

La scarsa disciplina legale è molto spesso oggetto di deroga dalle parti contrattuali; l'autonomia contrattuale trova così ampio spazio e assume un ruolo chiave nella costruzione di un regolamento sufficientemente adeguato e completo a disciplinare i rapporti tra le parti.

È pertanto opportuna un'attenta e dettagliata regolamentazione contrattuale tra le parti al fine di definire chiaramente le rispettive obbligazioni, derogando, ove possibile, alle disposizioni di legge o integrandole con clausole che introducono obblighi specifici inerenti particolari situazioni, tutto ciò con il limite di non arrivare a snaturare il contratto di affitto di azienda.

A COSA SERVE IL CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA?

Il contratto di affitto d'azienda è uno strumento il cui utilizzo intende contemperare le diverse

esigenze delle due parti, il locatore e l'affittuario.

In particolare, essa permette al locatore di:

- sospendere temporaneamente l'esercizio dell'attività di impresa, per poi eventualmente tornare a esercitarla in un momento successivo;
- gestire il passaggio generazionale, valutando la capacità imprenditoriale degli eredi;
- concentrare i propri sforzi sull'attività principale, concedendo in gestione a terzi i rami d'azienda ritenuti non strategici;
- eseguire una valutazione propedeutica ad aggregazioni di imprese;
- mettere a rendita di un'azienda ricevuta in eredità.

Attraverso il contratto di affitto d'azienda l'affittuario può:

- gestire un'attività imprenditoriale già avviata senza eseguire rilevanti investimenti iniziali;
- osservare la reale redditività dell'azienda nell'ottica di un futuro acquisto.

Inoltre, l'affitto di azienda è spesso utilizzato nella gestione dell'impresa in crisi, in quanto l'imprenditore può affidare la gestione della propria azienda a un soggetto terzo, ritenuto capace di garantire una ripresa e una riorganizzazione dell'azienda, al fine di superare lo stato di crisi, beneficiando dei canoni d'affitto, da destinare al soddisfacimento delle pretese creditorie, e non depauperare il valore dell'azienda in previsione di un miglior realizzo futuro.

QUALI SONO I DOVERI DEL LOCATORE?

Stante la scarsa disciplina legale in materia di affitto d'azienda, si rende necessario analizzare le disposizioni generali in materia di affitto e di usufrutto, che impongono al locatore una serie di obblighi, che intendono garantire l'interesse dell'affittuario a gestire in autonomia l'attività d'impresa e a vedersi riconosciuto il plusvalore creato attraverso la sua gestione.

In primis, il locatore deve consegnare l'azienda in un normale stato di organizzazione e produttività, secondo quanto previsto dall'art. 1617 c.c..

Per evitare contrasti in sede di restituzione dell'azienda, è necessario quindi che sia allegato al contratto anche un inventario degli elementi patrimoniali trasferiti; con riferimento ai beni strumentali si suggerisce, oltre al valore contabile, di indicare lo stato di conservazione e il valore corrente iniziale. In tal modo si valorizza l'azienda nel suo aspetto sia quantitativo, ovvero sia con riguardo alle eventuali perdite e addizioni, sia qualitativo, ovvero sia riferito ai loro deterioramenti o miglioramenti.

Il locatore deve sostenere le spese straordinarie di manutenzione, ovvero di quelle riparazioni che esulano dai normali oneri di conservazione della destinazione economica del complesso aziendale affittato, in conformità a quanto previsto dalla combinata lettura degli artt. 1004 e 1621 c.c..

Sul punto, stante la difficoltà nell'individuare, in talune occasioni, la natura della manutenzione, è opportuno che nel contratto sia presente un elenco delle spese che possano configurarsi ordinarie, e pertanto a carico dell'affittuario, o straordinarie, quindi a carico del locatore.

L'affittuario si obbliga alla conservazione in buono stato dei beni ricevuti in affitto, provvedendo alle spese di manutenzione di tipo ordinario. Rimangono a carico del locatore le spese di manutenzione di tipo straordinario, con particolare riferimento agli interventi da eseguirsi su:

- *superfici orizzontali (tetto, coperture, soppalchi) e verticali (muri e strutture portanti, tramezzature) dell'edificio;*
- *impianto elettrico, di riscaldamento, idraulico;*
- *[...]*

Un ulteriore obbligo in capo al locatore sorge dall'applicazione dell'art. 2557, c. 4 c.c., per cui il locatore deve astenersi, per tutta la durata del contratto di affitto, dall'iniziare una qualsiasi nuova attività imprenditoriale che per l'oggetto, l'ubicazione o altre circostanze sia idonea a sviare la clientela dell'azienda affittata.

Si tratta di un divieto di concorrenza, il cui scopo è la tutela dell'affittuario, il quale fa affidamento sulla capacità produttiva e sull'avviamento dell'azienda e che potrebbe ricevere nocuo da eventuali attività concorrenziali praticate dallo stesso locatore.

Il divieto ha tuttavia un'efficacia relativa, in quanto riguarda solo l'azienda trasferita; secondo una pronuncia della Corte di Cassazione, infatti, il concedente può operare in concorrenza con un'altra azienda eventualmente già avviata prima della stipula del contratto di affitto (Cass. 30.03.1984, n. 2112).

È stato chiarito, inoltre, come il divieto valga anche per l'affittuario al momento di restituzione dell'azienda, considerato che, in questo caso, è il proprietario a essere esposto all'eventuale attività concorrenziale del precedente affittuario. La Suprema Corte ha, infatti, sancito il principio secondo cui le disposizioni concernenti il divieto di concorrenza in caso di trasferimento di azienda trovano applicazione anche in favore del proprietario nel caso in cui abbia concesso in affitto la propria azienda allorché questa gli sia stata ritrasferita dall'affittuario per scadenza del termine finale o per altra causa negozialmente prevista (Cass. 20.12.1992, n. 13762). Nonostante l'orientamento giurisprudenziale appena descritto sia prevalente, si sottolinea come in dottrina alcuni autori escludano che il divieto possa estendersi a casistiche non previste normativamente, motivo per cui si invitano le parti a disciplinare contrattualmente tale aspetto.

Il locatore si obbliga, per l'intera durata del contratto di affitto, a non svolgere direttamente o per interposta persona attività analoga a quella oggetto del presente contratto.

[eventuale: Tuttavia, tale patto di non concorrenza viene circoscritto ad una zona nel raggio di [...] chilometri dal Comune di ubicazione dell'azienda affittata.]

[eventuale: Tuttavia, tale patto di non concorrenza viene circoscritto alla sola attività di [...].]

[eventuale: In caso di risoluzione del presente contratto, le parti prendono atto che l'affittuario potrà, in deroga all'art. 2557, iniziare un'altra attività analoga a quella oggetto del presente contratto].

QUALI SONO I DOVERI DELL'AFFITTUARIO?

Va da sé ricordare che il principale adempimento in capo all'affittuario consiste nel pagamento del canone nei tempi e nei modi contrattualmente pattuiti. Nessuna disposizione, infatti, indica le modalità di determinazione del canone e non sono richieste perizie di stima per la sua

quantificazione.

In caso di inadempimento dei canoni, si può prevedere l'inserimento di una clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 c.c., che determini la risoluzione al verificarsi del mancato pagamento di uno o più canoni, anche non consecutivi; in tal maniera, si permette all'affittuario di adempiere, seppur tardivamente, al pagamento qualora fosse interessato a continuare la conduzione dell'azienda, lasciando tuttavia al locatore la possibilità di avvalersi della risoluzione del contratto.

Qualora fosse prevista un'opzione per l'acquisto dell'azienda al termine del contratto di affitto, clausola che dopo la diffusione del c.d. *rent to buy* è presente con sempre maggior frequenza a livello contrattuale, è opportuno che il contratto preveda, ora per allora, il prezzo per l'esercizio dell'opzione e i relativi aspetti procedurali, con particolare attenzione al caso in cui sia prevista l'imputazione dei canoni al successivo corrispettivo pattuito per la cessione al fine di evitare il rischio che sia contestata l'eventuale simulazione di affitto d'azienda.

Per quanto riguarda gli ulteriori obblighi dell'affittuario, il rinvio codicistico alla disciplina dell'usufrutto d'azienda permette di ricostruire i principali adempimenti normativamente previsti, che intendono garantire l'interesse del proprietario a ottenere la restituzione di un'azienda in buono stato di efficienza e di funzionamento.

L'art. 2561, c. 1 c.c. obbliga il conduttore all'esercizio dell'azienda sotto la ditta che la contraddistingue poiché il trasferimento dell'azienda è indissolubilmente legato a questo segno distintivo dell'impresa, che ne permette l'individuazione e funge da collettore di clientela.

L'art. 2562, c. 2 c.c. impone al conduttore di gestire l'azienda senza modificarne la destinazione economica, ovvero sia di svolgere la medesima attività svolta dal concedente oppure quella eventualmente indicata nel contratto, al fine di tutelare la continuità gestionale e l'avviamento costituitosi prima del trasferimento aziendale, garantendo così l'idoneità all'esercizio di impresa dell'azienda al termine del contratto di affitto.

Tale obbligo non determina comunque un divieto assoluto di disporre dei beni dell'azienda affittata. Il conduttore, infatti, al fine di conservare l'efficienza dell'organizzazione, deve provvedere alla sostituzione e alla manutenzione di impianti e macchinari e, al fine di mantenerne la funzionalità, al reintegro delle scorte, garantendone, al termine del contratto, una dotazione adeguata e comunque pari a quella iniziale, con un eventuale intervallo di scostamento che può essere definito pattiziamente.

La previsione normativa che impone l'obbligo per l'affittuario di mantenere in efficienza i beni strumentali dell'azienda, che rimangono iscritti nei libri contabili del locatore, si traduce nell'accantonamento a uno specifico fondo di ripristino, il cui importo sarà pari al valore delle quote di ammortamento determinate secondo i coefficienti previsti dal D.M. 31.12.1988. Tuttavia, le parti possono pattiziamente derogare alla norma convenzionale e, in tal caso, il locatore determina ordinariamente l'ammortamento dei beni affittati.

Sul punto, pertanto, è opportuno che le parti individuino chi dovrà sostenere la spesa per il mantenimento in efficienza dell'azienda. Qualora non si intendesse derogare al regime convenzionale, è opportuno che l'affittuario acquisisca copia del registro dei beni ammortizzabili, per recuperare il costo dei beni su cui calcolare l'accantonamento annuo da eseguirsi.

Attesa la mancata deroga dell'art. 2561, l'affittuario è obbligato alla conservazione dell'efficienza dell'organizzazione degli impianti e dedurrà le quote di ammortamento relative ai beni dell'azienda affittata. A tal fine il locatore consegna, alla sottoscrizione del presente contratto, estratto autentico del registro dei beni ammortizzabili dallo stesso compilato, sulla base del quale saranno regolare le eventuali differenze delle consistenze finali, garantendone la correttezza tanto per contenuto quanto per modalità di tenuta.

L'obbligo di mantenere efficiente il complesso aziendale ricevuto in affitto può richiedere che l'affittuario inserisca nuovi beni o sostituisca quelli obsoleti. A tal riguardo, si precisa che un orientamento giurisprudenziale ormai consolidato in merito (Cass. 10.02.1968, n. 455 e 12.10.1973, n. 2574), a cui si è allineata anche la prassi amministrativa (Ris. 5.04.2002, n. 909-16127 della D.R.E. dell'Emilia Romagna), ritiene che i beni acquistati dall'affittuario in vigenza del contratto d'affitto sono di proprietà del locatore, salvo diverso accordo tra la parti, avendo l'affittuario soltanto il diritto alla regolazione in denaro alla differenza tra la consistenza dell'inventario all'inizio e al termine del rapporto.

Anche in questo caso le parti possono derogare alla norma, prevedendo un'apposita clausola nel contratto.

I beni acquistati dall'affittuario ed immessi nell'azienda durante il periodo di vigenza del presente contratto rimangono di sua esclusiva proprietà alla scadenza del contratto. L'affittuario dichiara sin d'ora di rinunciare a pretendere alla riconsegna dell'azienda una somma per la differenza di consistenza e di valore dei beni tra l'inizio ed il termine della locazione, in deroga a quanto disposto dall'art. 2561 c. 4 c.c..

In caso di cessione di beni, l'affittuario deve valutare le eventuali conseguenze della dismissione, sempre al fine di conservare in modo efficiente il compendio aziendale ricevuto. In tale ipotesi, egli dovrà reintegrare il bene ceduto, non potendo diminuire le dimensioni dell'azienda, considerato che il conguaglio finale ha lo scopo esclusivo di colmare eventuali differenze di natura occasionale o fisiologica e non di reintegrare la consistenza dimensionale dell'azienda.

È comunque consigliabile eliminare alla radice ogni incertezza, anche di natura fiscale, prevedendo una specifica clausola che regoli le modalità delle dismissioni dei cespiti aziendali.

Nel caso di cessione di beni compresi nell'azienda affittata, l'affittuario deve preventivamente raccogliere il consenso scritto del locatore, proprietario del bene, qualora il costo storico del bene dismesso, desumibile dall'inventario allegato al presente contratto, sia superiore ad euro [...].

Per quanto riguarda la gestione delle scorte, di cui l'affittuario deve conservarne la normale dotazione, la prassi professionale è ormai unanime nella gestione separata degli aspetti contrattuali a essa correlati. Per evitare controversie in sede di conguaglio finale, le parti preferiscono cedere con accordo di compravendita le giacenze di merci presenti al momento della stipula del contratto di affitto d'azienda oppure, in alternativa, provvedere alla loro gestione mediante un contratto estimatorio ai sensi dell'art. 1556 c.c.

Le scorte di materie prime e i materiali di consumo di proprietà del locatore non rientrano nell'azienda affittata e pertanto saranno cedute al costo di acquisto desunto dalle ultime fatture, impegnandosi l'affittuario al relativo pagamento nei modi e nei termini seguenti [...].