

Cessioni e affitti d'azienda

Inviato da Consulentionline.eu

L'azienda può essere venduta, conferita in società, donata, e sulla stessa possono altresì essere costituiti diritti reali o personali di godimento a favore di terzi.

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

Innanzitutto la forma: 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, è l'obbligo di iscrizione dell'atto nel registro delle imprese entro 30 giorni dalla stipula, a cura del notaio rogante o autenticante. Gli obblighi: la stipula di un contratto di affitto d'azienda impone degli obblighi 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.

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 e 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:

-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.

-successione nei contratti: se non è pattuito diversamente, l'affittuario subentra nei contratti stipulati nell'esercizio dell'azienda non aventi carattere personale (art. 2558 c.c.);

-crediti e debiti: salvo diverse pattuizioni, il concedente rimane titolare dei crediti aziendali esistenti al momento del conferimento, li amministra ed è l'unico legittimato alla loro riscossione; per quanto riguarda i debiti antecedenti l'affitto, invece, il concedente ne risponderà sempre esclusivamente, non essendo prevista la possibilità di diverso accordo tra le parti, se non per i debiti relativi al lavoro dipendente.

Per maggiori informazioni