

AFFITTO D'AZIENDA NELL'AMBITO DELLE PROCEDURE CONCORSUALI

Fabio Mongiardini

AFFITTO D'AZIENDA

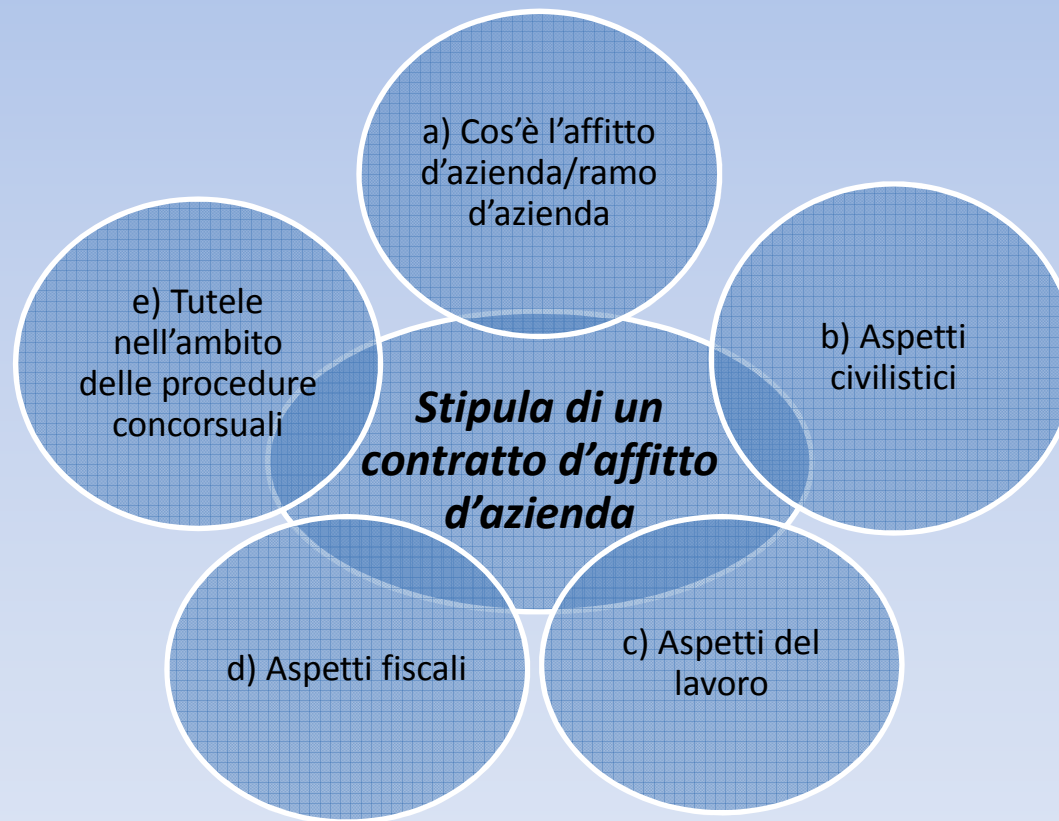
Good
Company

Newco:
Società di nuova
costituzione

Bad
Company

Società in stato
di crisi

Ricorso a procedure straordinarie a tutela della bad company mediante costituzione di una Newco



AFFITTO D'AZIENDA

Cos'è l'affitto d'azienda, di ramo d'azienda e cos'è l'azienda

Azienda: art. 2555 c.c.

«Azienda è il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio d'impresa»

- Beni materiali/immateriali
- Magazzino
- Contratti in essere
- Personale dipendente
- Crediti/debiti

L'affitto d'azienda o ramo d'azienda è un contratto con il quale al proprietario dell'azienda (AFFITTANTE), dietro corrispettivo, si obbliga a far godere l'azienda stessa ad altro soggetto (AFFITTUARIO), il quale deve gestirlo senza modificarne la destinazione ed in modo di conservarne l'efficienza.



Consensuale: si perfeziona con il solo consenso tra le parti



Sinallagmatico: nesso di reciprocità nelle prestazioni (prestazione e controprestazione)



Ad esecuzione continuativa e periodica, cioè protratta nel tempo

Ramo d'azienda:
parte dell'azienda,
autonomamente
organizzata, per
l'esercizio
dell'attività
d'impresa

AFFITTO D'AZIENDA

In pratica...

BAD COMPANY

*Concede in affitto dietro
corrispettivo la propria
azienda o ramo d'azienda
alla...*

GOOD COMPANY

AFFITTO D'AZIENDA

In pratica...

La BAD COMPANY trasferisce i propri beni e magazzino (crediti e debiti eventualmente esclusi) alla GOOD COMPANY, la quale potrà proseguire nell'attività prima svolta dalla BAD COMPANY.

ATTENZIONE!!

Inutile procedere a tale pratica se non dopo aver verificato che:

- la GOOD COMPANY sia in grado di ricorrere autonomamente al sistema bancario;
- la GOOD COMPANY sia in grado di operare autonomamente con fornitori/clienti (rischio commerciale);
- la GOOD COMPANY sia in grado di elaborare e perseguire un piano economico-finanziario che consenta di generare ricchezza.

Perché azienda o ramo d'azienda

Innanzitutto: esistono due o più rami??

Se si —————> si potrà scegliere

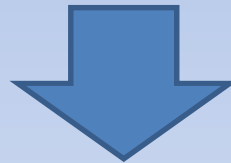
Se no —————> 1) si trasferirà l'unica azienda
2) si dovrà preconstituire una ramo

Alcuni vantaggi nell'affitto di un singolo ramo:

- a) Trasferimento del solo ramo produttivo nella G.C. lasciando alla B.C. quello improduttivo;
- b) Trasferimento nella G.C. del ramo produttivo e del solo personale dipendente ad esso efferente;
- c) Trasferimento nella G.C. dei soli debiti inerenti al settore produttivo ed i relativi crediti;
- d) Trasferimento nella G.C. di alcuni contratti attivi lasciando in capo alla B.C. quelli improduttivi.

Tutto ciò al fine
di consentire la
continuità della
parte d'azienda
che produce
redditività

**Affitto e successivo riscatto
nell'ambito di procedure concorsuali**

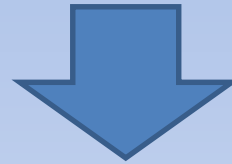


L' affitto essendo temporaneo, deve obbligatoriamente sfociare nell'acquisizione dell'azienda o del ramo.

AFFITTO D'AZIENDA

Forma costitutiva

Legge 12/08/1993 n. 310 (LEGGE MANCINO)



Atto pubblico/scrittura privata autenticata



Deposito dell'atto entro 30 giorni dalla stipula a cura del notaio rogante o autenticante, presso il registro delle imprese:

- Imposta di registro in misura fissa se l'affitto è soggetto ad IVA
- Per modifiche all'atto: analoga forma ed adempimenti

AFFITTO D'AZIENDA

Autorizzazioni amministrative

Non trasferibili con il contratto d'affitto d'azienda (proprie del concedente)

Obblighi dell'affittante

Consegnare l'azienda

Divieto di concorrenza (salvo esplicita deroga)

Di compiere le manutenzioni straordinarie sui beni (salvo deroga: specifica previsione contrattuale)

Esercitare l'attività sotto la ditta che la contraddistingue solo se autorizzato dall'affittante

Obblighi dell'affittuario

Non modificare la destinazione economica dell'azienda

Provvedere alla conservazione dei beni

Corrispondere il canone dovuto nei tempi e modi pattuiti

Non lasciare l'azienda inattiva

Successione nei contratti

Art. 2558 c.c.

Fatte salve diverse pattuizioni, l'affittuario subentra nei contratti stipulati per l'esercizio d'azienda che non abbiano carattere personale.

Il terzo contraente può recedere dal contratto entro 3 mesi dalla notizia del trasferimento allorché sussista giusta causa.

Crediti/Debiti

È opportuno regolamentare in modo adeguato le pattuizioni relative ai crediti e debiti

IMPORTANTE:

non applicabile la disciplina relativa alla cessione d'azienda

Art. 2559/2560 c.c.

- *Corresponsabilità, nel caso d'affitto, dell'affittuario per i debiti contratti, anche ante affitto, dall'affittante -*