

# **AFFITTO D'AZIENDA NELL'AMBITO DELLE PROCEDURE CONCORSUALI**

Fabio Mongiardini

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



## 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

## In pratica...

**BAD COMPANY**

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

**GOOD COMPANY**

## 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

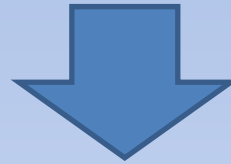
Alcuni vantaggi nell'affitto di un singolo ramo:

- 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

## 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

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

## Obblighi dell'affittuario

## 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 -*

# Rapporti di lavoro

Passaggio obbligatorio dei dipendenti (rinvio alla cessione d'azienda art. 2112 C.C.)

## Debiti per TFR/Ratei Ferie/Tredicesima, etc.

### TFR

#### Possibilità 1)

Il debito resta in capo all'affittante ed in capo all'affittuario maturerà la quota di costo dalla data dell'inizio della locazione, oltre al costo della rivalutazione sul debito rimasto in capo all'affittante. In ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro, il debito sarà corrisposto al lavoratore dall'affittuario il quale si rivarrà, per la quota parte, sull'affittante.

#### Possibilità 2)

Il debito viene trasferito in capo all'affittuario, il quale rileverà in contropartita un credito verso l'affittante. In ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro, il debito sarà corrisposto dall'affittuario, il quale si rivarrà sul credito verso l'affittante per la quota stanziata, quale credito, nel proprio bilancio.



Vantaggio possibilità 2: ipotesi di recupero di liquidità da parte dell'affittuario per effetto della compensazione del canone d'affitto con il debito assorbito del tfr – risparmio di liquidità correnti a fronte di un debito normalmente a lungo termine

### Ratei ferie/Tredicesima

Verranno trasferiti n capo all'affittuario, secondo le modalità di cui alla possibilità 2)

**N.B. Responsabilità  
solidale tra le parti  
per il debito  
pregresso all'affitto,  
salvo accordo  
sindacale +  
liberatoria  
individuale**

# **Tutela dell'affitto d'azienda nell'ambito delle procedure concorsuali e aspetti critici delle norme contrattuali**

*Rinvio Rag. Cinzia Marnati*