



# CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica



## FOCUS: IL CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA

---

*Breve analisi del contratto di affitto d'azienda, tra disciplina, forma contrattuale ed obblighi che la legge impone alle parti.*

---

**Ugo Bisogno** (redattore Ilaria Ferrara)

CIVILE - CONTRATTI

Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Publicato, Mercoledì 22 Febbraio 2017

**Sommario:** 1. Premessa - 2. Forma del contratto - 3. Disciplina - 4. Obblighi delle parti

## 1. Premessa

L'affitto d'azienda è un contratto mediante il quale un soggetto, **affittante**, attribuisce, dietro pagamento di un corrispettivo, l'intera gestione dell'azienda di cui è proprietario - intesa quale complesso dei beni e servizi organizzato dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa - ad un altro soggetto, detto **affittuario**, il quale si obbliga *ad "esercitarla sotto la ditta che la contraddistingue"* ed a *"gestire l'azienda senza modificarne la destinazione e in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti e le normali dotazioni di scorte"* (artt. 2561 - 2562 c.c.).

Nella pratica commerciale, il ricorso a tale istituto è piuttosto frequente, in ragione degli aspetti positivi per entrambe le parti.

Da un lato, infatti, il concedente riduce il proprio rischio d'impresa, trasformando l'attività in una rendita, pari al canone di affitto pattuito, lasciando comunque inalterato il valore economico del complesso aziendale, che dev'essere esercitato sotto la medesima ditta e senza modificarne la destinazione.

Dall'altro, l'affittuario è immesso nella gestione di un complesso aziendale già avviato, senza necessità di un investimento iniziale.

## 2. Forma del contratto

I contratti che hanno ad oggetto il trasferimento della proprietà o il godimento dell'azienda, per le imprese soggette a registrazione, sono vincolati alla **forma scritta ad probationem**, così come espressamente stabilito dall'art. 2556 c.c..

La richiesta della forma scritta all'esclusivo fine di dimostrare l'esistenza del contratto è probabilmente giustificata da esigenze di celerità e speditezza dei rapporti commerciali (Cass. Civ., sentenza 3 aprile 1993, n. 4053; Cass. Civ., sentenza 23 agosto 1990, n. 8618).

Naturalmente, però, tale libertà di forma incontra un limite sia nel trasferimento di eventuali beni relativamente ai quali la legge impone una forma scritta vincolata, si pensi ad eventuali beni immobili o mobili registrati che compongono l'azienda, sia alla

particolare natura del contratto, come, ad esempio, quando ricorre la donazione.

In ogni caso, i contratti d'affitto d'azienda redatti in forma pubblica o per scrittura privata autenticata, perchè possano essere efficaci, devono essere sempre depositati per l'iscrizione nel registro delle imprese nel termine di trenta giorni, a cura del notaio rogante o autenticante.

### 3. Disciplina

Il contratto di affitto d'azienda è disciplinato dagli artt. 2561 e 2562 del c.c., ma, in ragione dei molteplici istituti coinvolti nella fattispecie, sono numerose le altre norme suscettibili di applicazione.

*In primis*, va evidenziato che - salvo diversa esplicita pattuizione - l'affittuario subentra in tutti i contratti in esecuzione nell'esercizio dell'azienda che non abbiano carattere personale, anche e soprattutto con riferimento al mantenimento dei diritti dei lavoratori coinvolti nel trasferimento, ai sensi dell'art. 2112 c.c..

La *ratio* è da individuare nella scelta del legislatore di dare continuità all'esercizio dell'azienda, senza drastici cambiamenti, specialmente per i lavoratori coinvolti, nonostante il cambio nella gestione.

Inoltre, a causa dell'assimilazione dell'istituto alla locazione, all'affitto d'azienda sono applicabili anche le norme dettate in tema di affitto (artt. 1616-1627 c.c., con la sola esclusione degli artt. 1621 e 1625 c.c.).

A tal riguardo, è necessaria una precisazione: in caso di contrasto nell'applicazione delle norme, saranno sempre applicati gli artt. 2561 e 2562 c.c., in ragione del loro rapporto di specialità, mentre potrà darsi applicazione ai principi dettati in tema d'affitto, esclusivamente se il contrasto renda del tutto incompatibile l'applicazione delle norme speciali alla fattispecie.

### 4. Obblighi delle parti

Passando all'analisi degli obblighi che la legge impone alle parti, va evidenziato in primo luogo che, con la stipula dell'affitto d'azienda, l'affittante ha l'obbligo di consegnare l'azienda secondo le caratteristiche pattuite nel contratto, affinché possa servire all'affittuario all'uso ed alla produzione a cui è destinata (art. 1617 c.c.).

Naturalmente, alla consegna, le parti devono redigere un inventario di tutti i beni di cui è

composta l'azienda ceduta.

Tale inventario sarà necessario, come si vedrà più avanti, ad entrambe le parti alla cessazione del rapporto, perchè consente di raffrontare le differenze d'inventario, laddove esistenti, tra i beni ceduti e quelli restituiti, al fine di quantificare l'indennizzo in denaro dovuto per l'eventuale incremento delle consistenze prodotto.

Affittata l'azienda, l'affittante deve astenersi per tutta la durata del contratto dall'iniziare una nuova impresa che per l'oggetto, l'ubicazione o altre circostanze sia idonea a sviare la clientela dell'azienda ceduta. Le parti possono stabilire nel contratto d'affitto limiti più ampi di quelli previsti dal comma 1 art. 2557 c.c. al **divieto di concorrenza**, purché non si impedisca ogni attività professionale dell'alienante.

L'affittuario, dal canto proprio, deve esercitare l'azienda sotto la ditta che la contraddistingue e dovrà gestirla senza modificarne la destinazione, in modo da mantenere l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti.

A tale scopo, pertanto, l'affittuario dovrà esercitare la propria attività nella tutela dell'interesse del nudo proprietario, mantenendo sempre l'efficienza degli impianti aziendali e provvedendo eventualmente alla lavorazione e allo sviluppo delle materie prime, per evitare il depauperamento dell'avviamento commerciale dell'azienda.

Alla cessazione dell'affitto, come già accennato, all'affittuario sarà dovuto, ai sensi e per gli effetti degli artt. 2561 co. 4 c.c. e 2562 c.c., un indennizzo in danaro corrispondente alla differenza tra le consistenze d'inventario all'inizio ed alla fine del rapporto sulla base dei valori correnti al termine dell'affitto.

A tal proposito, è necessario osservare che l'indennizzo previsto dagli art. 2561 e 2562 c.c. riguarda esclusivamente le "consistenze" dell'azienda, siano esse materiali o immateriali, ma non anche l'avviamento dell'azienda, che, pertanto, non potrà essere indennizzabile, anche qualora l'avviamento sia stato determinato solo dall'attività dell'affittuario (Cass. Civ., sentenza 20 aprile 1994, n. 3775).