

Libri



Il contratto di affitto d'azienda attua il trasferimento temporaneo del «complesso dei beni organizzato dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa».

Il volume rappresenta una guida completa per la predisposizione del contratto e l'espletto delle numerose incombenze collegate. Ogni argomento è affrontato in modo sistematico attraverso l'analisi della legislazione, l'esame della dottrina, la segnalazione della giurisprudenza e degli orientamenti dell'Amministrazione finanziaria, l'approfondimento delle questioni più importanti e dei casi controversi.

Con particolare attenzione sono curati i principali aspetti giuridici (obbligazioni, successione nei contratti, rapporti di lavoro subordinato, procedure

concorsuali), fiscali (imposte dirette e indirette, finanza locale, responsabilità tributaria) e contabili. Gli autori trattano inoltre delle regolamentazioni del contratto nell'ambito della legge n. 488/1992, degli studi di settore e della normativa antielusione.

Il formulario, ampio e articolato, è riportato anche nel floppy allegato, consentendo la compilazione personalizzata e la formazione di un archivio di studio.

alla sesta edizione, aggiornata con la giurisprudenza più recente e con le nuove norme fiscali, derivate dell'introduzione dell'Ires, è stato aggiunto un nuovo capitolo che approfondisce il tema della valutazione d'azienda.

Il programma è registrato su floppy disk da 3"1/2, HD (1,44 Mb) e funziona su PC con processore Intel Pentium, con almeno 16 Mb di memoria Ram, 4 Mb di spazio libero su disco fisso e scheda grafica VGA o superiore. Il sistema operativo richiesto è Windows versioni 95, 98 NT Ws 4.0 sp5, 2000 Professional, ME o XP, con installato il programma Ms Word 97 o versione successiva.

Marco Levis, dottore commercialista e revisore contabile, è autore di numerose pubblicazioni in campo giuridico e finanziario.

Emanuela Gromis di Trana, avvocato, svolge la propria attività professionale nel settore della contrattualistica.

Prefazione

Il volume «L'affitto d'azienda» ha come oggetto uno degli aspetti più interessanti e complessi del nostro sistema economico-commerciale.

L'opera di Emanuela Gromis di Trana e Marco Levis è quindi assai utile, perché si colloca in un segmento un po' trascurato e copre in modo sistematico la materia.

Nel volume vengono discussi e risolti non solo problemi di natura civile e commerciale, connessi al contratto di affitto d'azienda, ma anche di carattere pratico.

Una parte notevole dell'opera è dedicata agli aspetti fiscali, non limitati all'esame dei tributi maggiori, ma anche a quelli minori come l'imposta comunale sugli immobili o la finanza locale. Gli autori non hanno poi dimenticato di illustrare le problematiche fiscali connesse all'affitto dell'«azienda unica» e gli aspetti contabili.

Da queste poche osservazioni risulta evidente che l'opera sarà molto utile non solo agli studiosi, ma anche agli operatori economici.

Questo fatto, cioè di riuscire a collegare sia gli aspetti teorici sia quelli pratici, costituisce un pregio notevole del volume.

Lionello Jona Celesta
Professore associato di
Diritto tributario
Facoltà di Scienza
politiche dell'Università di
Torino

Introduzione

Chi si sia trovato a vivere il momento conclusivo delle procedure di

amministrazione straordinaria ha potuto rendersi conto della rilevante utilità del contratto di affitto d'azienda allorché la situazione economico-finanziaria si presenti di rilevante complessità e le previsioni su futuri andamenti di costi e ricavi appaiano assai incerte.

In queste condizioni e infatti difficile, quando non impossibile, adire alla cessione definitiva e risoltrice dell'unità operativa dalla procedura a un nuovo acquirente: l'affitto può offrire invece al subentrante la possibilità di vivere un periodo sufficiente di sperimentazione tale da consentire la verifica fattuale della validità dell'iniziativa e di pervenire all'eventuale successiva acquisizione in condizioni di rischio attenuato; alla stessa procedura può consentire di concludere il proprio ruolo con esito più sicuro in termini di valorizzazione della realtà amministrata e più ampia soddisfazione delle aspettative dei creditori. Al di là di queste eventualità afferenti più alla patologia che alla fisiologia dell'attività economica, il contratto di affitto ha progressivamente acquisito un suo spazio nello scenario della vita economica tanto da spingere giustamente a riflettere nelle sue valenze sulla sua funzionalità tanto sul piano individuale quanto su quello del sistema produttivo e sociale.

Lo studioso di teoria dell'impresa non può vedere in esso la conferma della scissione dell'unità imprenditoriale nei diversi ruoli di chi assume l'iniziativa, fornisce i capitali e pone in essere la struttura operativa per svolgere in concreto la necessaria attività. Non è fuori posto ricollegarsi alla teoria schumpeteriana secondo la quale l'imprenditorialità ha i caratteri, essenziali ed effimeri ad un tempo, di chi rompe la routine generando nuove realtà, ben distinti da quelli di chi fa funzionare quelle realtà tramite l'organizzazione e l'integrazione delle parti che le compongono. Il collegamento non può essere forzato oltre misura dal momento che nell'esercizio delle routines può nascere in qualsiasi momento la spinta verso il cambiamento con scambi di ruoli tra operatore e innovatore. Resta comunque valida la distinzione tra momento innovativo imprenditoriale dal quale l'unità operativa riceve il primo impulso e quello della sua traduzione nel concreto tramite l'indispensabile apporto della finanza. La realtà azienda è la traduzione del momento della concretezza nella quale l'iniziativa si materializza. La distinzione ha rilievo in diverse teorizzazioni; in Italia ha avuto in Federico Maria Paces un interprete sicuro. Nel tempo essa è stata riproposta e ha portato a fecondi sviluppi: si pensi alla teoria comportamentistica dell'impresa (Cyert-March) secondo la quale le condotte concretamente riscontrabili altro non sono che la risultante dei confronti, anche conflittuali, tra le diverse componenti dell'apparato aziendale, articolato per compiti diversi e per funzione; o alle teorie del capitalismo manageriale nelle quali viene tenuto distinto il ruolo dei managers integrati nel fare funzionare l'apparato operativo e interessati alla sua favorevole evoluzione quale riscontro del proprio positivo esito professionale, da quello del capitalista, fornitore dei mezzi finanziari, ma in definitiva iniziatore del processo istitutivo della stessa organizzazione in funzionamento. Da ultimo, la teoria dell'agenzia individua nel complesso rapporto tra i ruoli istitutivi, innovatori e quelli esercitati dai managers una sorta di delega ad operare dei secondi per conto dei primi in clima di possibili asimmetrie informative.

Questi fugaci riferimenti intendono cogliere e riproporre la sensibilità delle impostazioni teoriche alla scomposizione della figura dell'imprenditore in attività e ruoli distinti che nel contratto di affitto di azienda trovano una loro codificazione. Correttamente gli autori fanno riferimento all'art. 2555 del codice civile che definisce l'azienda come il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa: una materialità costituita da un insieme di beni, organizzato e coordinato per raggiungere determinati obiettivi, dall'intelligenza, dalla strategia e dalla volontà dell'imprenditore. Una differenziazione di compiti che ne coinvolge una ulteriore e parimenti essenziale tra titolarità dell'azienda e proprietà dei beni che la compongono. Il contratto di affitto di azienda agisce su questo punto prevedendo la possibilità di cedere temporaneamente e a precise condizioni l'apparato organizzato e

funzionale a chi intende avvalersene per utilizzarlo nell'esercizio di un'attività imprenditoriale. L'imprenditore proprietario separa i due ruoli da lui rivestiti per affidare il primo, per un periodo di tempo definito, a un subentrante tenuto a non snaturare l'attività svolta e a rispettare i vincoli che nell'atto di cessione verranno stabiliti.

Nel funzionamento fisiologico di un sistema economico a queste decisioni, destinate a interessare in prevalenza la media e la piccola dimensione, svolge un'indubbia funzione positiva. Essa consente di conservare una continuità produttiva e gestionale laddove questa potrebbe venir meno per la difficoltà di addivenire ad acquisizioni eccessivamente onerose o, al limite, per mancanza di eredi ai quali trasmettere un patrimonio di esperienze e di rapporti. Non è raro che l'introduzione di nuove capacità possa confermare i buoni risultati raggiunti o imprimere ulteriore vitalità, generando risorse finanziarie atte a rendere possibile il subentro in via definitiva. L'affitto di azienda si rivela in questo senso un fattore di mobilità del ruolo imprenditoriale; un veicolo in forza del quale si può diffondere la capacità di gestire e di innovare. Non si può non individuare in questo strumento un fattore facilitante il rinnovamento del tessuto produttivo con il ricambio dei ruoli pensati e propositivi. Vissuto correttamente, il processo conduce altresì alla possibilità di attuare il cambiamento in condizioni di relativa sicurezza, consentendo di esercitare l'attività imprenditoriale con impegno di risorse contenuto fino all'eventuale raggiungimento della completa autonomia. Tali aspetti positivi riscontrabili in questa forma contrattuale non sono di agevole praticabilità. Subentrare in un'attività in esercizio significa trovarsi a interagire in un complesso reticolo di rapporti commerciali, finanziari e di natura reale. Per quanto precise, le disposizioni di legge non possono essere indicative dell'enorme varietà di situazioni, quali la concretezza aziendale e destinata a porre in evidenza: si rende pertanto necessario un attento lavoro di raccordo con le sentenze emesse e con il divenire stesso, per questa via, di una giurisprudenza poggiata sul confronto della legge e di un'attenta analisi interpretativa. In questa chiave il libro che presentiamo è prezioso dal momento che riesce ad offrire un corpus completo di situazioni alle quali diviene possibile fare utile riferimento. La problematica ha una forte evidenza in tema di rapporti di lavoro sia per quanto riguarda la salvaguardia dei livelli occupazionali sia per quanto può fare oggetto di ridefinizione qualitativa degli stessi termini contrattuali. Le esigenze della nuova impresa possono così stentare a raccordarsi con il mantenimento dei diritti dei lavoratori, anche alla luce delle modifiche apportate all'art. 2112 del codice civile regolante i rapporti di lavoro subordinati sul trasferimento d'azienda, dalla legge 29 dicembre 1990, n. 428, concernente il ravvicinamento delle legislazioni degli Stati membri in materia. Sul punto l'opera è in grado di dare completezza di elementi informativi; giudizio estensibile ai numerosi aspetti presi in considerazione tra i quali l'esperienza suggerisce di sottolineare il tema del divieto di concorrenza, dei contratti in essere, dei crediti e debiti esistenti nell'azienda affittata. Particolare cura è posta nell'analisi degli aspetti fiscali, per quanto riguarda l'imposizione diretta e indiretta, nei loro vari aspetti. Non era compito facile integrare tra di loro aspetti di consultazione e di repertorio e momenti interpretativi: nulla togliendo all'esigenza di essere esaustivi gli autori non si sono sottratti alla sfida di manifestare sui punti più spinosi il proprio pensiero. Il che aggiunge alla completezza una nota di apprezzabile originalità.

Giovanni Zanetti

Professore ordinario di Economia politica

Facoltà di Economia e commercio dell'Università di Torino

 [Indice dei libri](#)

[Scarica documento](#)