



ASPETTI CIVILISTICI E CONTABILI DELL'AFFITTO D'AZIENDA

01 dicembre 2021

Prof. Dr. Roberto Belotti

Affitto d'azienda mutuato dall'usufrutto d'azienda

Articolo 2561 C.c. Usufrutto dell'azienda	Articolo 2562 C.c. Affitto dell'azienda
<p>L'usufruttuario dell'azienda deve esercitarla sotto la ditta che la contraddistingue.</p> <p>Egli deve 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.</p> <p>Se non adempie a tale obbligo o cessa arbitrariamente dalla gestione dell'azienda, si applica l'articolo 1015.</p> <p>La differenza tra le consistenze d'inventario all'inizio e al termine dell'usufrutto è regolata in danaro, sulla base dei valori correnti al termine dell'usufrutto.</p>	<p>Le disposizioni dell'articolo precedente si applicano anche nel caso di affitto dell'azienda.</p>

Divieto di concorrenza

Articolo 2557 C.c. Divieto di concorrenza

Chi aliena l'azienda deve astenersi, per il periodo di cinque anni dal trasferimento, dall'iniziare una nuova impresa che per l'oggetto, l'ubicazione o altre circostanze sia idonea a sviare la clientela dell'azienda ceduta.

Il patto di astenersi dalla concorrenza in limiti più ampi di quelli previsti dal comma precedente è valido, purché non impedisca ogni attività professionale dell'alienante. Esso non può eccedere la durata di cinque anni dal trasferimento.

Se nel patto è indicata una durata maggiore o la durata non è stabilita, il divieto di concorrenza vale per il periodo di cinque anni dal trasferimento.

Nel caso di usufrutto o di affitto dell'azienda il divieto di concorrenza disposto dal primo comma vale nei confronti del proprietario o del locatore per la durata dell'usufrutto o dell'affitto.

Le disposizioni di questo articolo si applicano alle aziende agricole solo per le attività ad esse connesse, quando rispetto a queste sia possibile uno sviamento di clientela.

La forma del contratto



La nozione di azienda e di impresa

Codice civile	
Articolo 2082 Nozione imprenditore	Articolo 2555 Nozione di azienda
È imprenditore chi esercita professionalmente una attività economica organizzata al fine della produzione o dello scambio di beni o di servizi.	L'azienda è il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa.

Locazione di immobile contro affitto d'azienda



I locali dei centri commerciali la Cassazione

Corte di Cassazione 17.2.2020, n. 3888

La locazione di immobile con pertinenze si differenzia dall'affitto di azienda perché la relativa convenzione negoziale ha per oggetto un bene - **l'immobile concesso in godimento - che assume una posizione di assoluta ed autonoma centralità nell'economia contrattuale**, secondo la sua consistenza effettiva e con **funzione prevalente ed assorbente rispetto agli altri elementi** che, legati materialmente o meno ad esso, assumono, comunque, carattere di accessorietà, rimanendo ad esso collegati sul piano funzionale in una posizione di coordinazione, **mentre, nell'affitto di azienda, lo stesso immobile è considerato non nella sua individualità giuridica, ma come uno degli elementi costitutivi del complesso dei beni (mobili ed immobili) legati tra loro da un vincolo di interdipendenza e complementarietà per il conseguimento di un determinato fine produttivo**, così che oggetto del contratto risulta proprio il complesso produttivo unitariamente considerato, secondo la definizione normativa di cui all'articolo 2555 C.c. (Corte di Cassazione n. 20815/2006; n. 24376/2017).

Obblighi pubblicitari nell'affitto d'azienda

Articolo 2556 C.c. Imprese soggette a registrazione

Per le imprese soggette a registrazione 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.

I contratti di cui al primo comma, in forma pubblica o per scrittura privata autenticata, devono essere depositati per l'iscrizione nel registro delle imprese, nel termine di trenta giorni, a cura del notaio rogante o autenticante.

Divieto di concorrenza un'obbligazione reciproca

La *ratio* del regime che abbiamo illustrato è quella di **garantire** al cessionario e all'affittuario dell'azienda il **pacifico godimento della stessa**, evitando che l'alienante e il concedente, attraverso lo **svolgimento di analoga nuova attività** nella medesima area, possano svuotare di utilità economica il contratto stipulato.

Pertanto, l'obiettivo è tutelare il cessionario e l'affittuario al fine **evitare uno sviamento della clientela** dell'azienda ceduta/affittata, ma anche disciplinare in modo più congruo la portata degli effetti connessi al rapporto contrattuale posto in essere tra le parti.

Per chi acquista o affitta, infatti, la **concorrenza del precedente titolare** è fra le più pericolose perché, l'affittante, approfittando del **rapporto di fiducia** che lega la sua persona alla clientela, può facilmente conservare i propri clienti e sottrarli all'azienda affittata.

ATTENZIONE

Occorre sottolineare come la **giurisprudenza** negli anni abbia interpretato in modo estensivo il **divieto di concorrenza**, affermando che esso sussiste, oltre che a carico del locatore dell'azienda, **anche a carico dell'affittuario dopo la restituzione dell'azienda alla scadenza del contratto di affitto** (Corte di Cassazione 23.9.1995, n. 10105).

Divieto di concorrenza un'obbligazione reciproca

Corte di Cassazione 20.12.1991, n. 13762

Le disposizioni dell'articolo 2557 C.c., concernenti il divieto di concorrenza in caso di trasferimento di azienda, trovano applicazione non soltanto con riguardo alle ipotesi di alienazione di questa, intesa in senso tecnico, ma anche a tutte quelle altre ove si avveri la sostituzione di un imprenditore all'altro nell'esercizio dell'impresa, come conseguenza diretta della volontà delle parti o di un fatto da esse espressamente previsto e, pertanto, anche in favore del proprietario di un'azienda nel caso che l'abbia data in affitto allorché l'azienda gli sia stata ritrasferita dall'affittuario per scadenza del termine finale o per altra causa negoziabilmente prevista.

Cessione dei contratti di affitto di azienda

1. Premessa

Nel presente capitolo esaminiamo la sorte dei **contratti già stipulati dall'affittante al momento dell'affitto di azienda**; nel contratto di affitto d'azienda l'affittante e l'affittuario **devono trovare un'intesa** su tali contratti, anche perché, **in mancanza di una pattuizione**, soccorrono le disposizioni del codice civile di cui all'articolo 2558 C.c., il quale, come noto, stabilisce che **l'affittuario subentra** nei contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda **che non abbiano carattere personale**, salvo che non sia diversamente pattuito nel contratto d'affitto.

2. Cessione dei contratti

L'articolo 1406 C.c. prevede che **un contraente può sostituire a sé un terzo nei rapporti negoziali purché l'altra parte vi consenta**; quindi, in deroga a tale norma, ai sensi dell'articolo 2558 C.c. **i contratti strumentali all'esercizio dell'impresa passano automaticamente in capo al cessionario o, come nel nostro caso, all'affittuario.**

ATTENZIONE

Ciò non di meno, il secondo comma dell'articolo 2558 C.c. prevede la **facoltà di recesso del terzo contraente per giusta causa**, entro tre mesi dalla notizia del trasferimento. La giusta causa di recesso in caso di subentro nel contratto si ha quando non sia possibile fare affidamento circa la **regolare esecuzione del contratto** da parte del cessionario.

Cessione dei contratti di affitto di azienda

Articolo 2558 C.c. Successione nei contratti

Se non è pattuito diversamente, l'acquirente dell'azienda subentra nei contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda stessa che non abbiano carattere personale.

Il terzo contraente può tuttavia recedere dal contratto entro tre mesi dalla notizia del trasferimento, se sussiste una giusta causa, salvo in questo caso la responsabilità dell'alienante.

Le stesse disposizioni si applicano anche nei confronti dell'usufruttuario e dell'affittuario per la durata dell'usufrutto e dell'affitto.

Cessione dei contratti di affitto di azienda

Tribunale di Nocera Inferiore 14.3.2019	In tema di affitto di azienda , la successione dell'affittuario nei contratti relativi all'esercizio dell'azienda stessa, che non abbiano carattere personale, avviene, a norma dell'articolo 2558 C.c., "ope legis" ed è quindi efficace nei confronti del terzo contraente senza che egli debba accettarla o che sia necessario dargliene comunicazione , costituendo tale comunicazione oggetto di un onere a carico dell'alienante e dell'acquirente dell'azienda, e dei soggetti ad essi equiparati, finalizzato solo al decorso del termine di tre mesi entro il quale è consentito al terzo di recedere dal contratto.
Corte di Cassazione 5.12.2018, n. 31466	La disciplina prevista dall'articolo 2558 C.c., commi 1 e 3, è applicabile non solo alle ipotesi espressamente previste dalla norma, ma estensivamente, anche ad altri casi, come l'affitto di ramo di azienda, in cui vi è, in forza di un fatto giuridico idoneo a produrla, la sostituzione di un imprenditore ad un altro nell'esercizio dell'impresa. Ne consegue che a seguito di un contratto di affitto di ramo di azienda, l'affittuario subentra nel contratto di appalto pertinente all'azienda affittata , trattandosi di contratto a prestazioni corrispettive non avente, in quanto contratto d'impresa, carattere personale .
Corte di Appello Milano 3.6. 2016	Ai sensi dell'articolo 2558 C.c., l'effetto naturale determinato dall'affitto d'azienda è, salvo patto contrario, il subingresso dell'affittuario nei contratti inerenti all'esercizio dell'azienda stessa che non abbiano carattere personale. Tale effetto è escluso solo in presenza di una specifica manifestazione di opposizione dell'altro contraente. I presupposti dell'affitto d'azienda sono dunque, l'inerenza del contratto all'azienda ed il carattere non personale dello stesso, senza che sia necessario dimostrare il consenso del terzo contraente.
Corte di Cassazione 23.9.2015, n. 18805	La successione dell'imprenditore nei rapporti contrattuali inerenti all'azienda non aventi carattere personale non può realizzarsi , ai sensi dell'articolo 2558 C.c., qualora il trasferimento dell'azienda sia la conseguenza di un fatto non negoziale (nella specie, per provvedimento giudiziale).

Cessione dei contratti di affitto di azienda

Corte di Cassazione
21.7.2011, n. 16041

di azienda sia successivamente ceduto a terzi, rientra tra i contratti nei quali può subentrare l'acquirente dell'azienda, ma solo in mancanza di una specifica pattuizione contraria tra il titolare del diritto ed il suo contraente licenziatario; invero, la particolare personalità del diritto in questione, legato all'inventiva, implica di regola il dominio pieno del suo titolare anche sulla determinazione dell'uso da parte dei terzi e, sussistendo piena identificazione tra il contratto di licenza di uso ed il suo oggetto, esclude detto passaggio ai sensi dell'articolo 2558 cod. civ., cioè in modo automatico e quale contratto d'impresa, anche tale norma facendo salva una diversa pattuizione con cui le parti originarie abbiano voluto stabilire la incedibilità ulteriore di un diritto già ceduto. In definitiva la cessione automatica in base all'avvenuta vendita del ramo di azienda del software è esclusa dalla regola di cui al primo comma dell'articolo 2558 del codice civile, attesa la natura personale del diritto in questione configurato, ex lege, come esclusivo.

Debiti nell'affitto di azienda

Codice civile	
Articolo 2559 Crediti	Articolo 2560 Debiti
La cessione dei crediti relativi all'azienda ceduta, anche in mancanza di notifica al debitore o di sua accettazione, ha effetto, nei confronti dei terzi, dal momento dell'iscrizione del trasferimento nel registro delle imprese. Tuttavia il debitore ceduto è liberato se paga in buona fede all'alienante. Le stesse disposizioni si applicano anche nel caso di usufrutto dell'azienda , se esso si estende ai crediti relativi alla medesima.	L'alienante non è liberato dai debiti, inerenti all'esercizio dell'azienda ceduta anteriori al trasferimento, se non risulta che i creditori vi hanno consentito. Nel trasferimento di un'azienda commerciale risponde dei debiti suddetti anche l'acquirente dell'azienda, se essi risultano dai libri contabili obbligatori.

Debiti nell'affitto di azienda



Debiti nell'affitto di azienda

Articolo 1273 C.c. Accollo

Se il debitore e un terzo convengono che questi assuma il debito dell'altro, il creditore può aderire alla convenzione, rendendo irrevocabile la stipulazione a suo favore.

L'adesione del creditore importa liberazione del debitore originario solo se ciò costituisce condizione espressa della stipulazione o se il creditore dichiara espressamente di liberarlo.

Se non vi è liberazione del debitore, questi rimane obbligato in solido col terzo.

In ogni caso il terzo è obbligato verso il creditore che ha aderito alla stipulazione nei limiti in cui ha assunto il debito, e può opporre al creditore le eccezioni fondate sul contratto in base al quale l'assunzione è avvenuta.

La disciplina dei contratti in corso

Articolo 2558 C.c. Successione nei contratti

Se non è pattuito diversamente, l'acquirente dell'azienda subentra nei contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda stessa che non abbiano carattere personale.

Il terzo contraente può tuttavia recedere dal contratto entro tre mesi dalla notizia del trasferimento, se sussiste una giusta causa, salvo in questo caso la responsabilità dell'alienante.

Le stesse disposizioni si applicano anche nei confronti dell'usufruttuario e dell'affittuario per la durata dell'usufrutto e dell'affitto.

La disciplina dei contratti in corso



La cessione dei crediti in costanza di affitto di azienda

<p style="text-align: center;">Articolo 2559 Crediti relativi all'azienda ceduta</p>
<p>La cessione dei crediti relativi all'azienda ceduta, anche in mancanza di notifica al debitore o di sua accettazione, ha effetto, nei confronti dei terzi, dal momento dell'iscrizione del trasferimento nel registro delle imprese. Tuttavia il debitore ceduto è liberato se paga in buona fede all'alienante.</p> <p>Le stesse disposizioni si applicano anche nel caso di usufrutto dell'azienda, se esso si estende ai crediti relativi alla medesima.</p>
<p style="text-align: center;">Articolo 2562 Affitto d'azienda</p>
<p>Le disposizioni dell'articolo precedente si applicano anche nel caso di affitto dell'azienda</p>
<p style="text-align: center;">Articolo 2561 C.c. Usufrutto dell'azienda</p>
<p>L'usufruttuario dell'azienda deve esercitarla sotto la ditta che la contraddistingue. Egli deve 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.</p> <p>Se non adempie a tale obbligo o cessa arbitrariamente dalla gestione dell'azienda, si applica l'articolo 1015.</p> <p>La differenza tra le consistenze d'inventario all'inizio e al termine dell'usufrutto è regolata in danaro, sulla base dei valori correnti al termine dell'usufrutto.</p>

La cessione dei crediti in costanza di affitto di azienda



Debiti tributari e correlate sanzioni



Diritti dei lavoratori nell'affitto

Articolo 2112 C.c.

Mantenimento dei diritti dei lavoratori in caso di trasferimento d'azienda

In caso di trasferimento d'azienda, il rapporto di lavoro continua con il cessionario ed il lavoratore conserva tutti i diritti che ne derivano.

Il cedente ed il cessionario sono obbligati, in solido, per tutti i crediti che il lavoratore aveva al tempo del trasferimento. Con le procedure di cui agli articoli 410 e 411 del codice di procedura civile il lavoratore può consentire la liberazione del cedente dalle obbligazioni derivanti dal rapporto di lavoro.

Il cessionario è tenuto ad applicare i trattamenti economici e normativi previsti dai contratti collettivi nazionali, territoriali ed aziendali vigenti alla data del trasferimento, fino alla loro scadenza, salvo che siano sostituiti da altri contratti collettivi applicabili all'impresa del cessionario. L'effetto di sostituzione si produce esclusivamente fra contratti collettivi del medesimo livello.

Ferma restando la facoltà di esercitare il recesso ai sensi della normativa in materia di licenziamenti, il trasferimento d'azienda non costituisce di per sé motivo di licenziamento. Il lavoratore, le cui condizioni di lavoro subiscono una sostanziale modifica nei tre mesi successivi al trasferimento d'azienda, può rassegnare le proprie dimissioni con gli effetti di cui all'articolo 2119, primo comma.

Ai fini e per gli effetti di cui al presente articolo si intende per trasferimento d'azienda qualsiasi operazione che, in seguito a cessione contrattuale o fusione, comporti il mutamento nella titolarità di un'attività economica organizzata, con o senza scopo di lucro, preesistente al trasferimento e che conserva nel trasferimento la propria identità a prescindere dalla tipologia negoziale o dal provvedimento sulla base del quale il trasferimento è attuato ivi compresi l'usufrutto o l'affitto di azienda. Le disposizioni del presente articolo si applicano altresì al trasferimento di parte dell'azienda, intesa come articolazione funzionalmente autonoma di un'attività economica organizzata, identificata come tale dal cedente e dal cessionario al momento del suo trasferimento.

Nel caso in cui l'alienante stipuli con l'acquirente un contratto di appalto la cui esecuzione avviene utilizzando il ramo d'azienda oggetto di cessione, tra appaltante e appaltatore opera un regime di solidarietà di cui all'articolo 29, comma 2, del decreto legislativo 10 settembre 2003, n. 276.

Diritti dei lavoratori nell'affitto



ATTENZIONE

L'obiettivo della norma è **tutelare gli interessi di coloro** che intrattengono un rapporto di lavoro subordinato ed esclude che l'affitto possa costituire un espediente per ridurre il personale aziendale.

Ovviamente, perché sia applicabile l'articolo 2112 citato, con le relative tutele offerte al lavoratore, occorre che lo stesso sia stato **assunto in un momento antecedente al trasferimento** (Corte di Cassazione 2.3.1995, n. 2417; 19.11.1993, n. 11409).

Diritti dei lavoratori nell'affitto

<p>Corte di Cassazione 1.10.2018, n. 23765</p>	<p>In materia di trasferimento d'azienda, la disciplina dell'articolo 2112 C.c. si applica anche nell'ipotesi di cessazione del contratto di affitto d'azienda e conseguente retrocessione della stessa all'originario cedente, purché quest'ultimo prosegua l'attività già esercitata in precedenza, mediante l'immutata organizzazione aziendale, con onere della prova a carico di chi invoca gli effetti dell'avvenuto trasferimento.</p>
<p>Tribunale di Perugia 12.2.2013</p>	<p>La previsione normativa di cui all'articolo 2112 C.c. nel regolare i rapporti di lavoro in caso di trasferimento d'azienda, trova applicazione in tutte le ipotesi in cui il cedente sostituisca a sé il cessionario senza soluzione di continuità anche nel caso di affitto di azienda. L'obbligazione dell'azienda affittuaria, come avviene per gli altri casi di gestione, si risolve, invero, in un impegno sine die di mantenimento dell'occupazione dei dipendenti, che, una volta assunto, non può essere eluso con la formale restituzione dell'azienda. Nel caso di specie l'istruzione probatoria espletata ha dimostrato che l'attività della resistente s.r.l., posta in liquidazione, è proseguita, senza soluzione di continuità con la nuova s.r.l.</p>
<p>Corte di Cassazione 26.7.2011, n. 16255</p>	<p>L'articolo 2112 C.c., nel regolare i rapporti di lavoro in caso di trasferimento d'azienda, trova applicazione in tutte le ipotesi in cui il cedente sostituisca a sé il cessionario senza soluzione di continuità, anche nel caso di affitto d'azienda; ne deriva che l'obbligazione dell'azienda affittuaria, come avviene per gli altri casi di cessione, si risolve in un impegno "sine die" di mantenimento dell'occupazione dei dipendenti trasferiti, che, una volta assunto, non può essere eluso semplicemente con la formale</p>

Diritti dei lavoratori nell'affitto

Corte di Cassazione 26.7.2011, n. 16255	restituzione dell'azienda, per cessazione del rapporto di affitto, quando risulti che invece l'attività della impresa cedente era definitivamente cessata, mentre quella dell'azienda affittuaria era continuata.
Tribunale di Firenze 30.5.2011	La disciplina posta dal secondo comma l'articolo 2112 C.c., che prevede la solidarietà tra cedente e cessionario per i crediti vantati dal lavoratore al momento del trasferimento d'azienda (a prescindere dalla conoscenza o conoscibilità degli stessi da parte del cessionario) presuppone (al pari di quella prevista dal primo e dal terzo comma della medesima disposizione quanto alla garanzia della continuazione del rapporto e dei trattamenti economici e normativi applicabili) la vigenza del rapporto di lavoro e quindi non è riferibile ai crediti maturati nel corso di rapporti di lavoro cessati ed esauriti anteriormente al trasferimento d'azienda. La diversa causa di solidarietà prevista dall'articolo 2560 C.c. non può trovare applicazione alle ipotesi di mero affitto quale nel caso di specie, atteso il chiaro tenore letterale della norma (che fa riferimento al "trasferimento d'azienda").

Diritti dei lavoratori nell'affitto

Corte di Cassazione 23.7.2002, n. 10761

L'articolo 2112 C.c., come rivisitato dal D.Lgs. 2 febbraio 2001 n. 18 (attuativa della direttiva 98/50/CE relativa al mantenimento dei diritti dei lavoratori in caso di trasferimento di imprese, di stabilimenti o di parti di stabilimenti) ...dispone che "s'intende per trasferimento d'azienda qualsiasi operazione che comporti il mutamento nella titolarità di un'attività economica organizzata, con o senza scopo di lucro, al fine della produzione e dello scambio di beni servizi, preesistente al trasferimento e che conserva nel trasferimento la propria identità ...). Si tratta di una "nozione di trasferimento di impresa con più attenuati caratteri di materializzazione e che cioè, in linea con un assetto produttivo diretto a dare sempre maggiore rilevanza alla capacità professionale e alle conoscenze tecniche dei lavoratori, che considera attività economica suscettibile di figurare come oggetto di detto trasferimento anche i soli lavoratori, che per essere stati addetti ad un ramo dell'impresa e per avere acquisito un complesso di nozioni e di esperienze, siano capaci di svolgere autonomamente, e, quindi, pur senza il supporto di beni immobili, macchine attrezzi di lavoro o di altri beni, le proprie funzioni anche presso il nuovo datore di lavoro. Per concludere in un siffatto assetto ordinamentale **il trasferimento d'azienda può configurarsi, con riferimento alla posizione del lavoratore, come successione legale di contratto che non richiede, quindi, il consenso del contraente ceduto (lavoratore trasferito) posto che non può essere assimilato alla cessione negoziale per la quale il suddetto consenso opera da elemento costitutivo della fattispecie negoziale.**

Accordi sindacali nelle aziende con oltre 15 dipendenti

Legge 29.12.1990, n. 428
Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza
dell'Italia alle Comunità europee (Legge comunitaria per il 1990)
Articolo 47 - Trasferimenti di azienda

1. Quando si intenda effettuare, ai sensi dell'articolo 2112 del codice civile, un trasferimento d'azienda in cui sono complessivamente occupati più di quindici lavoratori, anche nel caso in cui il trasferimento riguardi una parte d'azienda, ai sensi del medesimo articolo 2112, il cedente ed il cessionario devono darne comunicazione per iscritto almeno venticinque giorni prima che sia perfezionato l'atto da cui deriva il trasferimento o che sia raggiunta un'intesa vincolante tra le parti, se precedente, alle rispettive rappresentanze sindacali unitarie, ovvero alle rappresentanze sindacali aziendali costituite, a norma dell'articolo 19 della Legge 20.5.1970, n. 300, nelle unità produttive interessate, nonché ai sindacati di categoria che hanno stipulato il contratto collettivo applicato nelle imprese interessate al trasferimento. In mancanza delle predette rappresentanze aziendali, resta fermo l'obbligo di comunicazione nei confronti dei sindacati di categoria comparativamente più rappresentativi e può essere assolto dal cedente e dal cessionario per il tramite dell'associazione sindacale alla quale aderiscono o conferiscono mandato. L'informazione deve riguardare: a) la data o la data proposta del trasferimento; b) i motivi del programmato trasferimento d'azienda; c) le sue conseguenze giuridiche, economiche e sociali per i lavoratori; d) le eventuali misure previste nei confronti di questi ultimi.

Accordi sindacali nelle aziende con oltre 15 dipendenti

Legge 29.12.1990, n. 428
Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza
dell'Italia alle Comunità europee (Legge comunitaria per il 1990)
Articolo 47 - Trasferimenti di azienda

2. Su richiesta scritta delle rappresentanze sindacali o dei sindacati di categoria, comunicata entro sette giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma 1, il cedente e il cessionario sono tenuti ad avviare, entro sette giorni dal ricevimento della predetta richiesta, un esame congiunto con i soggetti sindacali richiedenti. La consultazione si intende esaurita qualora, decorsi dieci giorni dal suo inizio, non sia stato raggiunto un accordo.

3. Il mancato rispetto, da parte del cedente o del cessionario, degli obblighi previsti dai commi 1 e 2 costituisce condotta antisindacale ai sensi dell'articolo 28 della Legge 20.5.1970, n. 300.

4. Gli obblighi d'informazione e di esame congiunto previsti dal presente articolo devono essere assolti anche nel caso in cui la decisione relativa al trasferimento sia stata assunta da altra impresa controllante. La mancata trasmissione da parte di quest'ultima delle informazioni necessarie non giustifica l'inadempimento dei predetti obblighi.

[..]

Retrocessione dell'azienda affittata

La retrocessione dell'azienda consiste nel suo ritorno, dall'affittuario al proprietario, quale conseguenza della cessazione del contratto e può avvenire per:

- **decorso del termine** di durata previsto dal contratto stesso: talché per rinnovare il contratto dovrà procedersi alla stipula di un nuovo accordo (la prosecuzione per *facta concludentia* ex **articolo 1597 c.c.** mal si adatta al tipo di contratto);
- **volontà consensuale** delle parti ex **articolo 1372 c.c.**;
- verificarsi dell'evento previsto come **condizione risolutiva espressa** ai sensi dell'**articolo 1456 c.c.**, che può avvenire, ad esempio, in caso di mancato pagamento di un determinato numero di canoni: in tale ipotesi, l'affittante deve comunicare all'affittuario **inadempiente** di volersi avvalere della causa di scioglimento del contratto;
- **confusione** ex **articolo 1253 c.c.**, quando le parti di creditore e di debitore si riuniscono nella stessa persona, ad esempio, ove l'affittuario proceda con l'acquisto dell'azienda condotta in affitto oppure quando ove l'affittuario erediti l'azienda condotta in affitto;
- **risoluzione o recesso** secondo le regole generali del codice civile (**articoli 1453 e 1616 c.c.**).

Effetti dello scioglimento del contratto di affitto di azienda

In presenza di una causa di cessazione del contratto, l'affittuario deve immediatamente riconsegnare l'azienda al proprietario. L'azienda potrà essere **restituita** composta di **beni, in tutto o in parte, diversi** rispetto a quelli presenti al momento della stipulazione del contratto di affitto di azienda, per effetto dell'adempimento da parte dell'affittuario dei propri doveri di gestione che, tra l'altro, prevedono l'obbligo di **mantenimento dell'efficienza dell'azienda**.

Per quanto attiene ai contratti in essere riferiti all'azienda, l'affittante nel riprendere il possesso dell'azienda:

- subentra in quelli originari, ancora esistenti al momento del termine del contratto di affitto;
- subentra in quelli stipulati dall'affittuario durante la vita del contratto, salvo che i medesimi abbiano **carattere personale** o che tale effetto non sia stato patizionalmente escluso.

ATTENZIONE

Tuttavia, il giudice di legittimità (Corte di Cassazione 7.11.2003, n. 16724) ha precisato che locatore che riacquisisce l'azienda **in anticipo** a seguito di risoluzione del rapporto per inadempimento dell'affittuario, **non subentra nei rapporti contrattuali in corso laddove il contratto sia stato perfezionato dall'affittuario**.

Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria

Diversamente a quanto avviene nel rapporto di locazione, colui che decide di gestire **tramite affitto un'azienda:**

- ha l'onere di **conservarla nella sua interezza** (articolo 2561 c.c. richiamato espressamente dall'articolo 2562 c.c.);
- di conseguenza deve **sostenere i costi di tutte le spese di manutenzione ordinaria**, rese necessarie per preservarne la attitudine produttiva, **salvo l'ipotesi di deroga** inserita nel contratto (vedi oltre).

Tale incombenza riguarda tutti i beni strumentali facenti parte dell'azienda affittata compreso l'eventuale immobile.

Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria

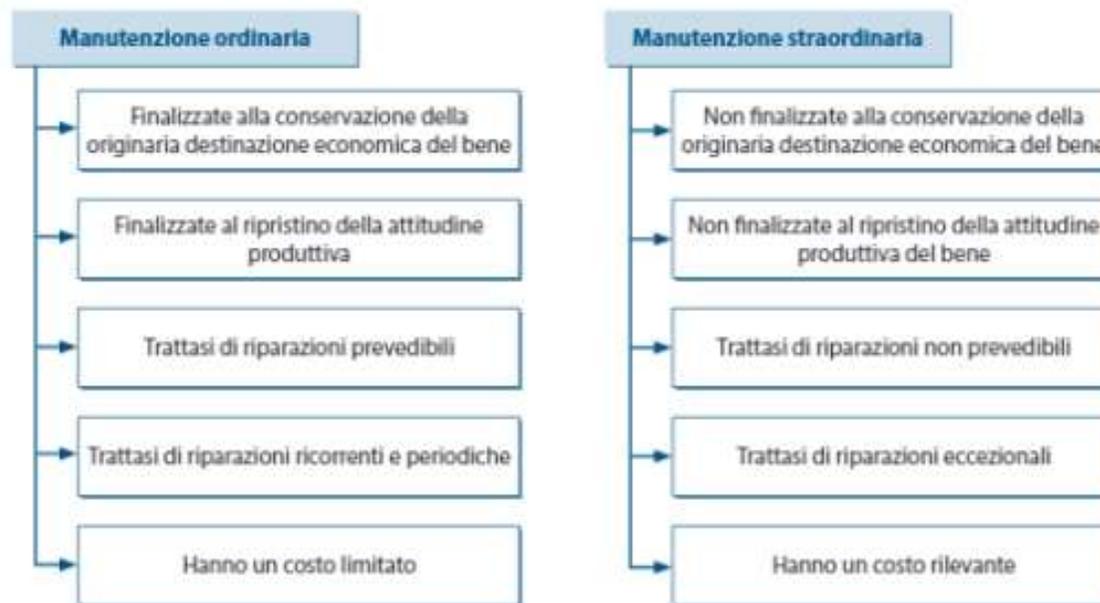
Ebbene, se è vero che le riparazioni straordinarie sono a carico del proprietario, è altrettanto vero che devono essere sostenute dall'**usufruttuario** anche le **riparazioni straordinarie**, rese necessarie dall'**inadempimento degli obblighi** di ordinaria manutenzione (articolo 1004, secondo comma, c.c.).

Ne consegue che:

- la **manutenzione ordinaria** ha carattere di periodica ricorrenza e di prevedibilità, nonché di costo limitato;
- la **manutenzione straordinaria** comprende le riparazioni non prevedibili, eccezionali nell'ambito dell'ordinaria durata del rapporto locatizio, ovvero di una certa urgenza e di una certa entità necessarie a conservare o restituire alla cosa la sua integrità ed efficienza.

Quindi, la distinzione tra le spese di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria va effettuata sulla base dei profili della **normalità o prevedibilità dell'intervento**.

Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria



Imputazione delle spese di manutenzione

Pro veritate, occorre, tuttavia, evidenziare che **una parte della dottrina** afferma che, se è vero **al contratto d'affitto di azienda** sono applicabili anche numerose norme della disciplina generale dell'affitto, è, tuttavia, **esclusa l'applicazione** degli articoli:

- 1621 c.c. (Riparazioni)
- 1625 c.c. (Clausola di scioglimento del contratto in caso di alienazione), come segnalato nel capitolo precedente.

ATTENZIONE

Nel chiarire che l'articolo 1621 c.c. non è norma imperativa, bensì è derogabile dalle parti nell'ambito del contratto di affitto d'azienda, la **Corte di Cassazione**, con la pronuncia 27.3.2020, n. 7574, ha, tuttavia, affermato implicitamente l'applicabilità della norma a tali contratti (per l'approfondimento si rinvia al paragrafo che segue).

Manutenzioni – deroga contrattuale al codice civile

Corte di Cassazione 27.3.2020, n. 7574

A seguito di ricorso monitorio proposto da ...il Tribunale di Trento emetteva il decreto ingiuntivo ..., che ordinava a ...di pagare alla ricorrente la somma di ... **per canoni d'affitto d'azienda alberghiera**, in forza di contratto d'affitto eseguito dal (OMISSIS) al (OMISSIS). ... si opponeva, adducendo inadeguatezza della struttura e perciò eccependo, ai sensi dell'articolo 1460 c.c., l'inadempimento di controparte; inoltre opponeva in compensazione i costi di riparazioni da essa effettuate. L'opposta si costituiva, insistendo nella sua pretesa.

Il Tribunale ... accoglieva l'opposizione, revocando il decreto ingiuntivo e dichiarando **che nulla doveva l'opponente a controparte**.

... **proponeva appello**, cui ...resisteva. La Corte d'appello di Trento... accoglieva il gravame, confermando il decreto ingiuntivo e condannando l'appellata alle spese di entrambi i gradi.

... ha proposto ricorso, da cui si è difesa con controricorso ... Entrambe le parti hanno depositato memoria.

...

E in quel che ben può definirsi un contratto commerciale come la locazione immobiliare ad uso non abitativo non è identificabile alcun pubblico interesse che intrida di imperatività il combinato disposto dell'articolo 1575 c.c., n. 2 e articolo 1576 c.c.; a fortiori, non si ravvede alcun pubblico interesse che osti alla deroga concordata dai contraenti - non potendosi certo non tenere in conto, come "bussola" interpretativa, che è la **libera volontà delle parti la basilare sostanza di ogni negozio riconducibile al diritto privato** - dell'articolo 1621 c.c., che è la norma corrispondente nel contratto d'affitto (corrispondenza non certamente inficiata dalla lieve divergenza semantica che alle "manutenzioni" del contratto locatizio sostituisce nel contratto d'affitto le "riparazioni"). Anzi, **il timone del sinallagma nel contratto d'affitto è ancor più apertamente affidato alle parti** che nel paradigma stricto sensu locatizio, la genericità dell'uso non abitativo venendo espressamente sostituita dal legislatore con la "destinazione economica" della cosa che, nella species rappresentata dal contratto di affitto, costituisce oggetto - produttivo - della "locazione", come subito enuncia la prima norma dettata a configurarlo, ovvero l'articolo 1615 c.c.

Inventario dei beni nell'affitto d'azienda

Codice civile	
Articolo 2561 Usufrutto dell'azienda	Articolo 2562 Affitto dell'azienda
Omissis. La differenza tra le consistenze d'inventario all'inizio e al termine dell'usufrutto è regolata in danaro, sulla base dei valori correnti al termine dell'usufrutto.	Le disposizioni dell'articolo precedente si applicano anche nel caso di affitto dell'azienda.

Inventario dei beni nell'affitto d'azienda



Inventario dei beni nell'affitto d'azienda

Corte di Cassazione 24.8.1998, n. 8364	In tema di affitto di azienda, per il calcolo della differenza delle consistenze di inventario deve farsi riferimento, a norma degli articoli 2561 e 2562 c.c. alla data di cessazione del contratto di affitto e non a quella di effettivo rilascio dell'azienda che ove successivo configura solo esercizio di attività non conforme agli accordi.
Corte di Cassazione 15.11.2002, n. 16068	Qualora l'affitto abbia ad oggetto la gestione di un impianto di distribuzione di carburante, affidata dal concessionario a un terzo secondo quanto consentito dall'articolo 25 r.d. n. 1303 del 1934, che non limita il modello contrattuale di cessione alla sola locazione, la differenza fra le consistenze d'inventario - che di norma va calcolata, ai sensi dell'articolo 2561 c.c. richiamato dall'articolo 2565 c.c. tenendo conto anche dei mutamenti qualitativi e non solo quantitativi dell'azienda con riferimento alla cessazione "de iure" del contratto - deve essere invece determinata in relazione alla cessazione effettiva del rapporto che avviene con rilascio dell'azienda, atteso che, in considerazione della natura pubblicistica dell'obbligazione del gestore, questi è tenuto ad assicurare la continuità e la regolarità del servizio di distribuzione, a pena di decadenza dalla concessione, pur dopo la scadenza contrattuale.
Corte di Cassazione 9.5.2007, n. 10623	La disciplina dettata dagli articoli 1592 e 1593 c.c. in tema di miglioramenti e addizioni all'immobile apportate dal conduttore, non trova applicazione nell'affitto di azienda, per il quale non è previsto uno "ius tollendi" in capo all'affittuario al termine del rapporto. Infatti, dal combinato disposto degli artt. 2561, quarto comma, e 2562 c.c., emerge che la differenza tra le consistenze di inventario all'inizio e al termine dell'affitto è regolata in danaro, sulla base dei valori correnti al termine dell'affitto, sia essa derivata da mutamenti quantitativi o qualitativi delle componenti aziendali oggetto dell'azienda.
Corte di Cassazione 18.10.2018, n. 26193	Nell'affitto dell'azienda la differenza tra le consistenze di inventario all'inizio e al termine del rapporto è regolata in danaro sulla base dei valori correnti al termine dello stesso, con la conseguenza che, ai fini di detta verifica, è necessaria l'esistenza, in concreto, di un inventario iniziale.
Corte di Cassazione 28.1.2002, n. 993	

Un esempio concreto

Elementi di base - teoria della disponibilità	
Affittante Alfa	Affittuario Beta
La decorrenza del contratto coincide con l'inizio dell'esercizio dell'affittuario Beta	
L'affittuario Beta ha l'obbligo di mantenimento dell'efficienza dei beni aziendali (no deroga all'art. 2561 del codice civile)	
L'affittuario Beta sposando la tesi sostanziale della disponibilità iscrive i cespiti dell'azienda in affitto nella propria contabilità	
La durata del contratto d'affitto d'azienda è di tre anni	
Il canone di affitto è di € 150 mensili	
Gli acquisti di macchinari ed impianti effettuati dall'affittuario Beta sono trasferiti all'affittante Alfa unitamente al complesso aziendale al termine del contratto, al valore contabile netto rettificato con quello di mercato	

Un esempio concreto

<i>Inventario a valori contabili del ramo d'azienda trasferito</i>			
Attività		Passività	
Fabbricati	4.300	Fondo amm.to fabbricati	1.900
Impianti e macchinari	12.400	Fondo amm.to impianti e macchinari	4.800
Rimanenze in magazzino	1.950	Fondo Tfr	950
		Totale passività	7.650
		Patrimonio netto	11.000
Totale attività	18.650	Totale passività e PN	18.650

Un esempio concreto – Le scritture dell'affittuario Beta (Metodo della disponibilità)

Inventario iniziale

Fabbricato 4.300	F.do amm.to fabbricato 1.900
Impianti e macchinari 12.400	F.do amm.to impianti e macchinari 4.800
Magazzino 1.950	F.do TFR 950
Totale attività 18.650	Totale passività 7.650
	Patrimonio netto azienda trasferita 11.000

Scritture dell'affittuario Beta

	...			
	Diversi	a	Alfa c/affitto	18.650
	Fabbricati		4.300	
	Impianti e macchinari		12.400	
	Magazzino		1.950	

Iscrizione delle attività facenti parte dell'azienda in affitto

	...			
	Alfa c/affitto	a	Diversi	7.650
			Fondo amm.to fabbricati	1.900
			Fondo amm.to impianti e macchinari	4.800
			Fondo Tfr	950

Iscrizione delle passività facenti parte dell'azienda in affitto

	...			
	Alfa c/affitto	a	Patrimonio netto azienda in affitto	11.000
				11.000

Rilevazione del PN dell'azienda in affitto al momento della stipula

Un esempio concreto – Le scritture dell'affittuario Beta (Metodo della disponibilità)

		Patrimonio netto in affitto	a	Debito verso Alfa per obbligo di restituzione	11.000	
					11.000	

Rilevazione del debito di restituzione verso Alfa all'inizio del contratto

Il magazzino

		Merci in magazzino	a	Merci in magazzino	1.950	
CE	SP				1.950	

Fondo spese di ripristino

		Accantonamento fondo oneri futuri	a	Fondo oneri futuri	1.229	
					1.229	

Un esempio concreto – Le scritture dell'affittuario Beta – Vendita cespiti

Dunque, per le operazioni di vendita (corrispettivo pari a 350) dei cespiti strumentali assumono rilevanza:

- Il costo storico (500) e il relativo fondo di ammortamento (200) desumibili dall'inventario iniziale;
- Il "fondo oneri futuri" (100) nello stato patrimoniale dell'affittuario generato dagli accantonamenti effettuati nel corso del rapporto.

Usualmente si rileva la sopravvenienza emergente stornando gli elementi del cespite venduto così come risultavano dall'inventario iniziale (costo e fondo), stornando altresì gli accantonamenti effettuati al fondo oneri futuri in costanza di affitto d'azienda e calcolando la sopravvenienza per differenza.

	...		
Diversi	a	Diversi	
Banca c/c			350
F.do di ripristino			100
F.do ammortamento			200
		Cespiti venduto	500
		Sopravvenienza attiva	150

Un esempio concreto – Le scritture dell'affittuario Beta – Acquisto cespiti

		a			
	Diversi				
	Impianti e macchi-			600	
	nari				
	Iva c/acquisti			122	
			Debito verso fornitori		722

Nel corso del periodo dell'affitto, i predetti beni sono sottoposti da Beta alla normale procedura dell'ammortamento.

		a			
	Amm.to beni nuovi			180	
			F.do amm.to beni nuovi		180

Alla scadenza del contratto, i beni acquistati sono trasferiti al locatore Alfa unitamente al complesso aziendale e rientreranno nel novero delle regolazioni contabili di fine locazione.

Un esempio concreto – Le scritture dell'affittuario Beta – Gestione del personale

GESTIONE DEL PERSONALE - Nel corso dell'affitto, fermo restando da parte di Beta il pagamento degli stipendi dei dipendenti, nonché degli oneri previdenziali, si matura un incremento del TFR di 85, con il risultato che il debito complessivo per TFR diviene di 1.035 (950+85).

		...						
		Acc.to TFR	a	F.do TFR	85		85	

Un esempio concreto – Le scritture dell'affittuario Beta – Conclusione dell'affitto

CONCLUSIONE DELL’AFFITTO - L'affitto dell'azienda giunge al termine.

In base alle ipotesi effettuate, e supponendo che alla riconsegna.

- il fondo TFR presenti (come sopra visto) un saldo di € 1.035 (950 + 85);
- le scorte di magazzino abbiano un valore contabile di € 1.870 (del valore effettivo si terrà conto in un secondo passaggio),

la seguente tabella riassume i valori contabili dell'inventario finale a raffronto con quello iniziale, trascorsi i tre anni d'affitto:

Inventario di riconsegna del ramo d'azienda affittato a valori contabili					
Attività			Passività		
	Iniziale	Finale		Iniziale	Finale
Fabbricati	4.300	4.300	Fondo ammortamento fabbricati	1.900	2.287
Impianti e macc.	12.400	11.900	Fondo amm.to impianti e macc.	4.800	7.600
Acquisto macchinari		600	Fondo amm.to nuovi macchinari		180
Scorte di magazzino	1.950	1.870	Fondo Tfr	950	1.035
			Totale passività	7.650	11.102
			Patrimonio netto	11.000	7.568
Totale attività	18.650	18.670	Passività e patrimonio netto	18.650	18.670

Un esempio concreto – Le scritture dell'affittuario Beta – Conclusione dell'affitto

<i>Variazione del patrimonio netto contabile</i>	<i>Rettifiche di riconsegna</i>
Variazione netta contabile fabbricati	-387 (amm.to 129*3 anni)
Variazione valore netto contabile impianti e macchinari	-3.100 (amm.to 1.100* 1 anno e amm.to 1.000 * 2 anni)
Variazione netto del cespite venduto	-200 (500-200-100)
Valore netto contabile nuovo macchinario	+ 420 (costo 600- amm.to 90*2 anni)
Variazione scorte di magazzino (riduzione)	-80
Variazione Fondo Tfr (aumento)	-85
Totale riduzione di valore (saldo)	-3.432

Un esempio concreto – Le scritture dell'affittuario Beta – Conclusione dell'affitto

<i>Composizione del valore economico</i>	Contabile		Corrente		Variazione
	Iniziale	Finale	Iniziale	Finale	
Scorte di magazzino	1.950	1.870	1.950	2.020	150
Variazione PN contabile					-3.432
Valore finale da conguagliare					-3.282

Un esempio concreto – Le scritture dell'affittuario Beta

Vediamo quali sono le scritture contabili riferite ad ogni singolo componente dell'azienda che viene restituito dall'affittuario Beta all'affittante Alfa.

	Diversi	a	Diversi		
	F.do amm.to immobile		Immobilie	2.287	4.300
	Debiti verso Affittante Alfa		Rettifiche di riconsegna	2.400	387

La registrazione di cui sopra chiude il costo storico ed il relativo fondo di ammortamento dell'immobile, iscritto tra le proprie immobilizzazioni, in quanto è ritrasferito al locatore Alfa. La rettifica (387) è pari al valore degli ammortamenti nel frattempo maturati ($129 \times 3 = 387$).

	Diversi	a	Diversi		
	F.do amm.to imp. e macchinari		Imp. e macchinari	7.400	11.900
	Debiti verso Affittante Alfa		Rettifiche di riconsegna	7.800	3.300

La registrazione di cui sopra chiude il costo storico ed il relativo fondo di ammortamento degli impianti e macchinari (residui dopo la vendita del macchinario), in quanto sono ritrasferiti al locatore Alfa. La rettifica (3.300) è pari al valore degli ammortamenti nel frattempo maturati (1.100×1 anno + 1.000×2 anni + 200 già stornati al momento della vendita del cespite di costo pari a 500 e fondo amm.to pari a 300).

Un esempio concreto – Le scritture dell'affittuario Beta

	Diversi	a	Beni nuovi		600
	F.do amm.to beni nuovi			180	
	Rettifiche di riconsegna			420	

La registrazione di cui sopra chiude il costo storico ed il relativo fondo di ammortamento del macchinario acquistato dall'affittuario, iscritto tra le proprie immobilizzazioni, in quanto è trasferito al locatore Alfa unitamente al complesso aziendale affittato e, per differenza, si rileva la rettifica di consegna. La rettifica (420) è pari al costo d'acquisto del cespite al netto degli ammortamenti nel frattempo calcolati (180).

Con l'articolo sotto si registra l'imputazione del fondo TFR relativo ai dipendenti ritrasferiti all'affittante Alfa al termine del contratto nel frattempo incrementatosi per la maturazione del TFR di periodo. La rettifica (85) è riferita alla quota maturata nel periodo.

	Fondo TFR	a	Diversi	1.035	
			Credito di restituzione		950
			Rettifiche di riconsegna		85

Un esempio concreto – Le scritture dell'affittuario Beta

Con la scrittura sotto Beta rileva la rettifica di riconsegna attraverso la chiusura del debito di restituzione verso Alfa pari alle scorte di magazzino ricevute all'inizio dell'affitto (1.950). L'imputazione del magazzino trasferito alla riconsegna è di (1.870). La rettifica (- 80) è riferita all'incremento di valore rispetto alla consistenza contabile iniziale.

Debiti di restituzione	a	Diversi	1.950
		Rimanenze di magazzino	1.870
		Rettifiche di riconsegna	80

Dunque, chiusi in contabilità tutti i conti riferiti al rapporto d'affitto intercorso e rilevata la conseguente rettifica di riconsegna dovuta alle differenze inventariali contabili, deve essere rilevata l'eventuale sopravvenienza attiva o passiva emergente dalla differenza tra i valori correnti e i valori contabili dei beni ritrasferiti.

Con la scrittura sotto Beta adegua la rettifica tenendo conto del maggior valore di mercato (+150) rispetto al valore contabile del magazzino riconsegnato. Ciò genera una sopravvenienza attiva per l'affittuario Beta.

Rettifiche di riconsegna	a	Sopravvenienze attive	150
			150

Maggior valore magazzino in base al mercato

Un esempio concreto – Le scritture dell'affittuario Beta

Viene, infine, chiuso il conto rettifiche di riconsegna iscrivendo il debito nei confronti del locatore Alfa mediante la seguente scrittura:

	Rettifiche di riconsegna	a	Debito di restituz. verso locatore	3.282
				3.282

Rettifiche di riconsegna			
Beni nuovi	420	Immobile	387
		Impianti e macchinari	3.300
		Fondo TFR	85
Magazzino	150	Magazzino	80
Totale	570	Totale	3.852
Rettifiche riconsegna	3.882		

e con il pagamento dell'importo si conclude il rapporto.

	Debito di restituzione verso locatore	a	Banca	3.282
				3.282

Un esempio concreto – Le scritture dell'affittante Alfa

IMMOBILE - Il locatore Alfa, dunque, nel riprendere in carico i cespiti, adegua i relativi fondi dei beni ritrasferiti ai valori correnti e rileva in contropartita la rettifica di riconsegna di 387. La rettifica è pari agli ammortamenti calcolati dall'affittuario Beta sull'immobile nei tre anni ($129 \cdot 3 = 387$).

		...		
	<i>Diversi</i>	a	<i>Diversi</i>	
	Immobilie		F.do amm.to immobile	4.300 2.287
	Rettifica di consegna		Credito verso Affittuario Beta	387 2.400

Un esempio concreto – Le scritture dell'affittante Alfa

IMPIANTI E MACCHINARI – Allo stesso modo iscrive in contabilità l'importo dei cespiti (ma non quello presente nell'inventario iniziale che è stato nel frattempo ceduto a terzi) riottenuti.

		...		
	<u>Diversi</u>	a	<u>Diversi</u>	
	Imp. e macchinari		F.do amm.to imp. e macchinari	11.900 7.400
	Rettifiche di riconsegna		Credito verso Affittuario Beta	3.300 7.800

La rettifica di riconsegna (3.300) è pari alla somma degli ammortamenti calcolati dall'affittuario Beta (3.100) e del valore netto del cespite venduto (200) che aveva al momento dell'inizio dell'affitto in capo ad Alfa.

Un esempio concreto – Le scritture dell'affittante Alfa

ACQUISTO DI CESPITI - È il momento di effettuare l'ulteriore scrittura relativa al macchinario acquistato in corso di contratto d'affitto e trasferito dall'affittuario Beta al locatore Alfa unitamente al complesso aziendale. Il locatore Alfa registra tra i propri beni il costo storico ed il relativo fondo di ammortamento così come comunicato da Beta e rileva quale rettifica di riconsegna il suo valore netto.

	Impianti e macchinari	a	Diversi	600	
			F.do amm.to Impianti e macch.		180
			Rettifica da riconsegna		420

Un esempio concreto – Le scritture dell'affittante Alfa

MAGAZZINO - Con la scrittura seguente, si chiude il credito di restituzione del locatore Alfa, acceso con il trasferimento delle scorte di magazzino e, per differenza, con il valore delle rimanenze ritrasferite, si determina la **rettifica di riconsegna di 80**.

	SP	<u>Diversi</u>	a	<u>Rimanenza di magazzino</u>	1.950
CE		Rimanenze iniziali		1.870	
		Rettifiche di riconsegna		80	

Un esempio concreto – Le scritture dell'affittante Alfa

TFR - Con la scrittura seguente si chiude il debito di restituzione dovuto all'accollo da parte dell'affittuario Beta del fondo TFR che nel corso dell'affitto si è incrementato di 85, con conseguente rettifica di riconsegna.

		'''		
	<i>Diversi</i>	a	Fondo TFR	1.035
	Debito di restituzione			950
	Rettifiche di riconsegna			85

Un esempio concreto – Le scritture dell'affittante Alfa

Da ultimo Alfa rileva la **sopravvenienza passiva**, da imputarsi alla voce di bilancio B14), emergente dall'adeguamento del magazzino ai valori correnti rispetto al valore contabile. Specularmente, come abbiamo visto, ciò ha comportato in capo all'affittuario una sopravvenienza attiva di pari importo.

		'''			
	Sopravvenienze passive	a	Rettifiche di ricon- segna	150	150

Ebbene, al termine delle registrazioni il conto rettifiche di riconsegna presenta un saldo dare pari ad € 3.282 e viene chiuso registrando il credito nei confronti dell'affittuario Beta mediante la seguente scrittura:

		'''			
	Credito di restitu- zione	a	Rettifiche di ricon- segna	3.282	3.282

Un esempio concreto – Le scritture dell'affittante Alfa

Rettifiche di riconsegna			
Beni nuovi	420	Immobile	387
		Impianti e macchinari	3.300
		Fondo TFR	85
Magazzino	150	Magazzino	80
Totale	570	Totale	3.852
Rettifiche riconsegna	3.882		

Il credito di restituzione si chiuderà con il pagamento da parte dell'affittuario Beta:

	Banca	a	Credito di restituzione	3.282	3.282
--	-------	---	-------------------------	-------	-------

Risultano quindi chiusi anche da parte del locatore Alfa tutti i rapporti relativi al complesso aziendale affittato.