



L' AFFITTO DI AZIENDA NELLE PROCEDURE CONCORDATARIE

Contratto di affitto di azienda nelle procedure

Obiettivi

Affitto dell'azienda in ottica di



a) conservazione valore

b) mantenimento occupazione

c) futura cessione



Contratto di affitto di azienda nel fallimento

➔ Contratto di affitto di azienda stipulato precedentemente alla dichiarazione di fallimento - Art. 79 L.F.

«Il fallimento non è causa di scioglimento del contratto di affitto d'azienda, ma entrambe le parti possono recedere entro sessanta giorni, corrispondendo alla controparte un equo indennizzo che, nel dissenso tra le parti, è determinato dal giudice delegato, sentiti gli interessati.

L'indennizzo dovuto dalla curatela è regolato [dall'articolo 111, n. 1.](#)»

➔ Contratto di affitto di azienda stipulato successivamente alla dichiarazione di fallimento – Art. 104 bis L.F.

“Anche prima della presentazione del programma di liquidazione di cui all'articolo 104-ter su proposta del curatore, il giudice delegato, previo parere favorevole del comitato dei creditori, autorizza l'affitto dell'azienda del fallito a terzi anche limitatamente a specifici rami quando appaia utile al fine della più proficua vendita dell'azienda o di parti della stessa.»



Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Massa Carrara

Contratto di affitto di azienda stipulato precedentemente alla dichiarazione di fallimento - Art. 79 L. F.

«entrambe le parti possono recedere entro sessanta giorni»

Art.79 L.F. non chiarisce la sorte dei contratti in corso inerenti l'esercizio dell'attività di impresa e la retrocessione.

Se il curatore decide per lo scioglimento del contratto:

Giudici legittimità: nel caso di scioglimento dell'affitto di azienda i rapporti di lavoro si ritrasferiscono in capo al concedente (Cass. 7458 del 2002) mentre i contratti restano in capo al fallimento con possibilità di applicazione dello scioglimento ex [art. 72 L.F.](#)

Altra tesi: possibilità di applicazione della fattispecie art. 104 bis secondo il quale la retrocessione non comporta la responsabilità della procedura per i debiti maturati sino alla retrocessione.



Contratto di affitto di azienda stipulato successivamente alla dichiarazione di fallimento – Art. 104 bis L.F.

- Previa autorizzazione del GD e parere favorevole del comitato dei creditori c.1
- Criteri di scelta dell'affittuario c.2
- Durata compatibile con esigenze di liquidazione dei beni c.3
- Possibile concessione di prelazione convenzionale c.4
- Retrocessione azienda o ramo d'azienda ([Art. 104 bis](#) comma 5 L.F.)



Deroga [art. 2112](#) e [art. 2560](#) codice civile: la procedura non è responsabile per i debiti maturati sino al momento della retrocessione

Si deve privilegiare la conservazione del valore dell'azienda rispetto alla vendita atomistica

Contratto di affitto di azienda nel concordato preventivo

➔ Contratto di affitto di azienda stipulato precedentemente alla presentazione del ricorso - Art.

169 bis L.F.

Vuoto normativo parzialmente colmato dall'art. 169 bis *Contratti in corso di esecuzione*

Il contratto di affitto di azienda non esclude la continuazione dell'attività di impresa qualora venga proposta domanda di concordato preventivo, il contratto in questione deve essere considerato un contratto in corso di esecuzione ex art. 169 bis (Trib. Bolzano 27/02/13)

➔ Contratto di affitto di azienda stipulato successivamente alla presentazione del ricorso – Art.

186 bis L.F.

L'affitto di azienda o di un ramo di essa può ritenersi ricompreso nell'esercizio di attività di impresa rientrando nelle ipotesi di continuità ex. art 186 bis L.F. (Trib. Bolzano 27/02/2013)

Altri sostengono il contrario in quanto la norma parla di «cessione dell'azienda in esercizio o il conferimento ...» (Trib. Terni 28/01/2013)



Contratto di affitto di azienda stipulato precedentemente alla presentazione del ricorso- Art. 169 bis

Il debitore può chiedere (primo comma):

- ❖ Al Tribunale nel ricorso
 - ❖ Al Giudice Delegato dopo il decreto di ammissione
- } A) L'autorizzazione allo scioglimento dei contratti in corso

B) La sospensione del contratto per non più di 60 giorni, prorogabili una sola volta. Sembra che la logica sia quella di poter arrivare al deposito della proposta.

L'eventuale indennizzo sarà soddisfatto come credito ante concordato.

La norma: continuazione rapporti

L'eccezione: risoluzione



Contratto di affitto di azienda stipulato precedentemente alla presentazione del ricorso- Art. 169 bis

La **giurisprudenza prevalente** sostiene che lo scioglimento possa essere richiesto anche con la domanda di concordato con riserva, non potendosi interpretare restrittivamente l'art 169 bis «*nel ricorso di cui all'art.161*» ed inoltre la tempestiva richiesta evita la prosecuzione del rapporto e la prededucibilità del credito del contraente *in bonis*. (La Spezia 24.10.12 - Roma 20.02.13 – Modena 30.11.12 – Monza 16.01.13).

La questione non è pacifica (Verona 31.10.12).

Per consentire al Tribunale di valutare l'istanza sarà necessario fornire alcuni elementi del piano seppur ancora in corso di perfezionamento (Milano 18.10.12 – Monza - La Spezia).

Soluzione pragmatica: sospensione del contratto con la domanda di concordato con riserva e poi al deposito del piano richiesta di scioglimento del contratto. (Vitiello 13.05.13 commento a sentenza Trib. Roma 20.02.13 - Mantova 27.09.12 – Ravenna 24.12.12 – Lamanna 26.11.12). Si eviterà di risolvere contratti per società che poi non proseguiranno nel concordato (es. art. 182 bis).



Contratto di affitto di azienda stipulato precedentemente alla presentazione del ricorso- Art. 169 bis

L'art. 169 bis ha dato voce al pensiero che tutti gli operatori avevano da tempo ed ha fissato un principio la cui innovatività è dirompente.

L'aver previsto che la penale per risoluzione contrattuale abbia natura **chirografaria** è infatti un elemento di **grande novità**.

In **precedenza** veniva attribuita natura **prededuttiva** nascendo il diritto all'indennizzo in corso di procedura.

In disaccordo tra le parti l'importo **viene stabilito dal Giudice ordinario**.

Contratto di affitto di azienda stipulato successivamente alla presentazione del ricorso – Art. 186 bis L.F.

«Quando il piano di concordato di cui all'art. 161, secondo comma, lettera e) prevede la prosecuzione dell'attività di impresa da parte del debitore, la cessione dell'azienda in esercizio ovvero il conferimento dell'azienda in esercizio in una o più società, anche di nuova costituzione, si applicano le disposizioni del presente articolo.»

In giurisprudenza vi sono diverse interpretazioni circa la lettura dell'affitto d'azienda in ottica di continuità:

- alcuni ritengono che l'esistenza di un affitto d'azienda determini da solo la continuità (Trib. Bolzano, Firenze, Mantova)
- altri ritengono che in caso di affitto non si abbia continuità in quanto la norma parla di «cessione» o «trasferimento» di azienda in esercizio riferendosi quindi soltanto alle ipotesi di trasferimento di proprietà aziendale (Trib. di Terni)
- altri ancora si focalizzano sul concetto di esercizio ovvero di assunzione del rischio imprenditoriale che, con l'affitto, resta all'affittuario

Caratteristiche dell'affitto di azienda

Nel fallimento

- 1) **Durata compatibile con la procedura:** liquidazione dell'attivo
- 2) **Opzione di acquisto:** verificare conformità tra contratto di affitto e programma di liquidazione
- 3) **Opzione di riscatto:** verificare conformità tra contratto di affitto e programma di liquidazione
- 4) **Accordo sindacale** per il mantenimento occupazionale (in assenza di accordo sindacale contratto di affitto contrario alle norme di legge)

Nel concordato

- 1) **Durata compatibile con la procedura:** affitto di azienda non oltre 3 anni salvo continuità?
- 2) **Opzione di acquisto:** verificare conformità tra contratto di affitto e piano
- 3) **Opzione di riscatto:** verificare conformità tra contratto di affitto e piano
- 4) **Accordo sindacale** per il mantenimento occupazionale

CONVENIENZA e ALTERNATIVE ALL’AFFITTO DI AZIENDA



Nel fallimento

Convenienza

- a) Atto prodromico alla cessione di azienda

Alternative

- a) Cessione atomistica dei beni
- b) Possibile cessione immediata dell'azienda
- c) Esercizio provvisorio [ex art. 104. 1.f](#)



Nel concordato preventivo

Convenienza

- a) Atto prodromico alla cessione di azienda
- b) Massimizzazione risorse
- c) Mantenimento dei livelli occupazionali

Alternative

- a) Cessione atomistica dei beni
- b) Cessione dell'azienda
- c) Concordato con continuità che preservi comunque l'azienda (circostanza che può esistere anche con l'affitto)

Problematiche affitto di azienda

Tra i tanti problemi che si pongono nell'affitto di azienda bisogna considerare quelli relativi a:

A) APE - D. Lgs. 192 /2005

B) CERTIFICAZIONE IMPIANTI - D.Lgs 81/2008