

BILANCIO

La gestione delicata del magazzino nell'affitto di azienda

di Fabio Landuzzi

Nell'ambito di un contratto di **affitto di azienda**, è generalmente **consigliabile escludere** dal perimetro del compendio aziendale affittato **le giacenze di magazzino** esistenti alla data della decorrenza degli effetti giuridici del contratto stesso. Per ragioni operative e per una maggiore semplicità nella gestione del rapporto fra affittante ed affittuario è infatti preferibile di norma ricorrere ad **una soluzione alternativa**, ovvero **scorporare le giacenze di magazzino** dall'insieme dei beni costituenti l'azienda affittata, e quindi **trasferirle all'impresa affittuaria mediante**:

1. Una **separata compravendita**, specificando altresì per chiarezza nel contratto di affitto di azienda che **anche le merci** che saranno **via via acquistate dal conduttore** nel corso della durata del contratto si intenderanno essere **di sua esclusiva proprietà**; oppure
2. Un **contratto estimatorio**, regolato dagli articoli 1556 e ss. del Cod.civ. in base al quale l'affittante consegna all'impresa affittuaria i beni merce esistenti alla data di effetto del contratto, e quest'ultimo soggetto si impegna a corrisponderne il prezzo solo al momento e per le quantità per le quali gli stessi beni saranno dallo stesso venduti. Nell'accordo, è poi **consigliato prevedere termini temporali** ragionevoli, ed anche regolare un eventuale **obbligo di restituzione** dei beni invenduti.

Quando invece le parti **non espungono** dal contratto di affitto di azienda **le giacenze esistenti** alla data di effetto del contratto, si pongono le questioni inerenti al **corretto trattamento contabile** delle vicende che interessano tali **scorte di magazzino**. L'articolo 2561, comma 2, Cod.civ., prevede infatti che **il conduttore debba gestire l'azienda** senza modificarne la destinazione e **in modo da conservare** l'efficienza dell'organizzazione, degli impianti e **le normali dotazioni di scorte**. In concreto, l'affermazione per cui l'azienda deve essere gestita dall'affittuario con le normali dotazioni di scorte significa che **al momento della cessazione dell'affitto** e della restituzione dell'azienda al proprietario, **dovranno essere presenti scorte** di valore inventariato **in linea con** quello determinato al momento di **inizio dell'affitto**; l'eventuale differenza sarà quindi oggetto di **conguaglio**.

Vi è poi la complessa questione di **come rappresentare contabilmente** le scorte di magazzino incluse nell'affitto di azienda; in linea generale possono essere proposte **due tecniche**:

- La cd. **tecnica della proprietà**: il conduttore iscrive i beni esclusivamente nei conti d'ordine, mentre l'affittante / proprietario li conserva nel proprio stato patrimoniale.
- La cd. **tecnica della disponibilità**: il conduttore iscrive i beni direttamente nel proprio

stato patrimoniale.

Alla scelta dell'una o dell'altra tecnica si collegano poi **effetti differenti sulla rappresentazione contabile** delle vicende che interesseranno nel corso della gestione dell'azienda le scorte assunte dall'affittuario.

Applicando la **tecnica della proprietà**, fino a quanto le giacenze ricevute dall'affittante non sono vendute, queste rappresentano di fatto per l'affittuario un **debito di restituzione verso l'affittante** / proprietario **non ancora maturato**; quindi, sarà **al momento della loro vendita** che l'affittuario dovrà rilevare in contabilità un **accantonamento per differenze inventariali** con contropartita l'alimentazione del **Fondo per ripristino dei beni dell'azienda in affitto**. Il Fondo, poi, servirà per coprire il conguaglio finale in sede di restituzione del compendio aziendale.

Applicando la **tecnica della disponibilità**, poiché le giacenze sono da subito iscritte nell'attivo circolante dell'affittuario, si ha che il **debito da restituzione verso l'affittante deve essere registrato immediatamente**. La **stessa scrittura contabile** sopra descritta, anziché essere rilevata solo al momento della vendita dei beni, sarà quindi **registrata all'atto stesso** della decorrenza degli effetti del contratto di **affitto di azienda**.