

OPERAZIONI STRAORDINARIE

La responsabilità per i debiti verso i dipendenti nell'affitto d'azienda

di Sergio Pellegrino

Un tema indubbiamente delicato nell'ambito del **contratto d'affitto d'azienda** è quello legato alla **responsabilità che sorge in capo all'affittuario per i debiti verso i dipendenti** contratti dal titolare del complesso aziendale.

Anche l'**affitto d'azienda**, infatti, comporta la continuazione dei rapporti di lavoro in essere, in virtù dell'applicabilità anche a questa tipologia contrattuale della disposizione dell'**art. 2112 del Codice civile**, che fa riferimento al “trasferimento d'azienda” in senso lato.

L'affittuario è **obbligato in solidi** con l'affittante per tutti i crediti che il lavoratore dipendente aveva al **momento del trasferimento dell'azienda**, a condizione però di averne avuto conoscenza all'atto del trasferimento o che i crediti risultino dai libri contabili obbligatori.

I **diritti** che il dipendente vanta nei confronti dell'affittuario sono gli stessi che avrebbe potuto vantare nei confronti del datore di lavoro, in termini di continuità del rapporto, trattamento economico, qualifica, ferie, e così via.

Anche nel caso in cui il **rapporto di lavoro non proseguia**, l'affittuario è solidalmente responsabile con l'affittante per tutti i crediti maturati dal lavoratore.

Esattamente come avviene nel caso della cessione d'azienda, anche nel caso dell'affitto che interessa complessi aziendali con **più di 15 dipendenti** sussiste in capo ad affittante e affittuario l'obbligo di **informare le rappresentanze sindacali** circa gli effetti dell'affitto, con particolare riferimento alle conseguenze per i lavoratori e motivi del trasferimento, nonché le misure adottate nei loro confronti, dando comunicazione dell'affitto d'azienda (o anche di una sola intesa vincolante), **almeno 25 giorni prima**.

Una questione che pone qualche dubbio dal punto di vista operativo è quella relativo al **saldo del tfr**.

Su questo aspetto con una pronuncia piuttosto risalente - la **sentenza n. 9189/1991**- la Corte di Cassazione ha affermato il principio secondo il quale del **trattamento di fine rapporto deve rispondere esclusivamente il datore di lavoro che sia titolare dell'impresa al momento dell'effettiva risoluzione del rapporto.**

La prevalente giurisprudenza di merito segue però un **orientamento diverso**, e decisamente più convincente, ritenendo che **l'affittuario risponda in solidi anche per le quote maturate nel periodo in cui i lavoratori erano alle dipendenze del titolare dell'azienda.**

Ma l'ulteriore ragionamento da sviluppare è quello relativo all'applicabilità dell'
art. 2112 del Codice civile anche quando
azienda e dipendenti fanno il percorso inverso, ritornando al titolare al termine del contratto d'affitto.

La Suprema Corte ha espresso in diverse pronunce il principio che **tal responsabilità solidale sussiste**, e quindi tocchi in questo caso all'ex-affittante **farsi carico dei debiti contratti dall'affittuario** verso i lavoratori in vigenza del contratto d'affitto d'azienda. Non solo, **dovranno essere continuati anche i nuovi rapporti di lavoro nel frattempo attivati.**

Per evitare un rischio di questo tipo è quindi opportuno che **l'affittante si tuteli introducendo nel contratto clausole** che gli consentano, quantomeno, di essere **indennizzato** laddove questa evenienza si verifichi effettivamente, attesa la difficoltà di poterlo "garantire" in altro modo.