

PATRIMONIO E TRUST

Conferimenti di azienda alberghiera

di **Ennio Vial, Vita Pozzi**

Nel corso della seconda giornata del master breve stiamo esaminando il tema del **conferimento di azienda**. In questo intervento è stato affrontato il caso del conferimento di una impresa alberghiera. Nella sostanza, si vuole esaminare il conferimento di un **complesso immobiliare** ad uso **albergo** in una **società**, con la precisazione che **l'albergo** è stato concesso in **locazione a terzi** unitamente ai mobili, alle attrezzature, alle apparecchiature e alle dotazioni (nonché la volturazione di tutte le licenze) in modo tale che la stessa potesse iniziare a svolgere le attività alberghiere-termali.

Nel nostro caso, possiamo sostenere che l'operazione può essere qualificata come "**conferimento d'azienda**", qualora l'oggetto sia effettivamente un'azienda idonea a consentire l'attività produttiva, unitamente ai suoi segni qualificanti e distintivi (quali appunto, le attrezzature, gli arredi, l'eventuale avviamento).

Talune perplessità, tuttavia, nascono dal disposto di cui all'art. 1 n. 9-*septies* del D.L. n. 12/1985, convertito dalla L. n. 118/1985, secondo cui "*si ha **locazione di immobile e non affitto di azienda** in tutti i casi in cui **l'attività alberghiera** sia stata **iniziata dal conduttore***". La norma citata pone, quindi, una presunzione di riconducibilità alla locazione alberghiera rispetto all'affitto di azienda alberghiera per il solo caso in cui il **titolare dell'azienda** l'abbia **affittata per la prima volta**, cosicché l'attività alberghiera venga a essere svolta inizialmente da parte del concessionario del godimento.

Questa impostazione, infatti, porta all'applicabilità della **disciplina locativa**. In sostanza, l'art. 28 della Legge n. 392/1978 agevola il conduttore dell'immobile alberghiero prevedendo il **rinnovo tacito** del **contratto** di locazione. La norma, pertanto, mira a **tutelare il primo conduttore** che, ove inizi l'attività aziendale piuttosto che continuarla, attribuirà al complesso dei beni locati utilità prima inesistenti.

Da quanto illustrato va **esclusa** una **riqualificazione** dell'operazione stessa come "**conferimento di beni**" in luogo del "conferimento d'azienda", sulla base di un contratto la cui configurazione di "locazione di bene immobile" deriva dall'applicazione di una **norma speciale**.

E' il carattere "speciale" della norma che la rende **insuscettibile** di qualsiasi **applicazione analogica** a casi simili.

Il regime fiscale del conferimento discende quindi da una puntuale individuazione se, nel caso di specie, oggetto dell'atto di **conferimento** sia solamente e semplicemente **l'immobile**, come

entità non produttiva, pur se dotato di accessori, oppure una più vasta ed organica entità, **ossia l'azienda**, capace di vita economica propria di cui l'immobile costituisce solamente uno dei diversi una componenti, sia pure principale.