

CRISI D'IMPRESA

L'affitto d'azienda nel fallimento

di Luca Dal Prato

Tra i poteri rientranti nella sfera di competenza del **curatore** vi è la possibilità di avvalersi dell'**esercizio provvisorio d'azienda** o del contratto di **affitto** d'azienda. Quest'**ultimo** istituto appare maggiormente **raccomandabile** dal punto di vista economico e operativo in quanto, nell'esercizio provvisorio, il curatore assume un vero e proprio **rischio** di impresa mentre, nell'affitto d'azienda, il rischio della curatela è costituito sostanzialmente dai comportamenti d'inadempienza dell'affittuario ex art. 2561 c.c.. Può quindi capitare che il curatore, appena accettato l'incarico, si trovi nella condizione di valutare la prosecuzione di un contratto d'affitto d'azienda sottoscritto antecedentemente alla data di fallimento oppure nelle condizioni di stipularne uno nuovo.

Il contratto di **affitto** di azienda sorto **antecedente** al **fallimento** è disciplinato dagli artt. **79 L.F.** e segg.. L'art. 79 statuisce che il fallimento **non** ne è causa di **scioglimento** ma entrambe le parti possono **recedere** entro **sessanta giorni**, corrispondendo alla controparte un equo **indennizzo** soddisfatto in prededuzione ai sensi dell'art. 80 LF e che, in caso di dissenso, è determinato dal giudice delegato. In sintesi, nel caso di fallimento di una delle parti, il **contratto continua** a spiegare i suoi effetti e il curatore subentra nel contratto originariamente stipulato ove questo sia opponibile ai terzi creditori. Il che presuppone tuttavia che il contratto abbia (almeno) **data certa** anteriore all'apertura della procedura.

La stipula di un **nuovo contratto** di affitto dell'azienda utile alla **conservazione** (e non ristrutturazione) del compendio aziendale, in vista della successiva vendita, è invece disciplinato dagli **artt. 104** e seguenti **L.F.**. Ai sensi dell'art. 104 bis L.F. il **giudice delegato**, su proposta del curatore e **previo** ottenimento del **parere** favorevole del **comitato dei creditori**, **autorizza l'affitto** dell'azienda del fallito **a terzi** anche limitatamente a specifici rami, quando questo appaia utile al fine della più proficua vendita dell'azienda o di parti della stessa.

La **scelta** dell'**affittuario**, ai sensi dell'art. 104-bis L.F., deve essere effettuata dal curatore attraverso una **procedura competitiva**, assicurando con adeguate forme di **pubblicità** la massima informazione e partecipazione degli interessati, ad esempio con un'asta o una gara, nonché considerando, oltre all'ammontare del **canone** offerto, le **garanzie** prestate e l'attendibilità del piano di prosecuzione delle attività imprenditoriali e la **conservazione** dei livelli **occupazionali**. In pratica, il curatore deve individuare affittuari che non solo paghino regolarmente l'affitto, ma che forniscano adeguata **manutenzione** ai beni, che non li disperdano o ne sottraggano l'**avviamento**, con l'obbligo di **riconsegna dell'azienda** in caso di **cessazione** dell'affitto.

Il curatore può presentare la **proposta di affitto nel programma** di liquidazione **o anche prima**. In questo caso, costituendo la proposta un'anticipazione del programma, il curatore nel programma stesso deve chiederne la conferma, dando dettagliate informazioni su di esso ed esprimendosi sulla convenienza ed opportunità di continuarlo in vista di una miglior prospettiva liquidatoria.

Il contratto deve avere la **forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata**. Il notaio rogante o autenticante, entro 30 giorni dalla stipulazione, deve depositare il contratto presso il registro delle imprese (art. 2556 c.c. richiamato dall'art. 104 bis c. 3 L.F.).

Dal punto di vista **fiscale**, il contratto d'affitto sconta l'imposta di **registro** in misura **fissa**, pari a **200 euro**, mentre i **canoni** percepiti sono soggetti ad **Iva**.

Per **approfondimenti** è possibile consultare la sentenza di Cassazione civile sez. I 19 marzo 2012 nonché le più recenti sentenze del Tribunale Novara 24 ottobre 2014, Tribunale Milano 23 luglio 2014 e Tribunale Lecco 09 luglio 2013 e la Seconda Circ. Trib. Milano, Sez. Fall. Del 15 luglio 2008.