

Edizione di mercoledì 22 febbraio 2017

OPERAZIONI STRAORDINARIE

Perizie di stima: l'importanza del chiaro “processo valutativo”

di Fabio Landuzzi

BILANCIO

Rendiconto finanziario: le novità dell'OIC 10

di Raffaele Pellino

ADEMPIMENTI

Prorogato l'invio dei dati delle spese per interventi edili

di Alessandro Bonuzzi

CONTENZIOSO

Ricostruzione presuntiva dei ricavi e presunzioni qualificate

di Luigi Ferrajoli

OPERAZIONI STRAORDINARIE

Debiti e crediti relativi all'azienda concessa in affitto

di Lucia Recchioni

OPERAZIONI STRAORDINARIE

Perizie di stima: l'importanza del chiaro “processo valutativo”

di Fabio Landuzzi

Ogni **processo di valutazione di un'azienda** deve essenzialmente fondarsi su alcuni **basiliari presupposti**:

- la **razionalità** della “**funzione del valore**”;
- la **dimostrabilità** dei **dati utilizzati**;
- la **chiarezza** dell'esposizione delle semplificazioni, delle ipotesi e delle stime soggettive;
- la **verifica** dell'impatto sul valore delle semplificazioni, ipotesi o stime alternative.

Il primo punto è domandarsi: che cos'è la “**funzione del valore**”?

Con questo termine si intende la **relazione matematica che lega i dati di partenza al risultato finale**, ossia al valore stimato per quel particolare *asset* che, nel nostro esempio, è l'azienda o un ramo di azienda.

Ecco allora che i **metodi (o criteri) di valutazione** non sono altro che differenti “**funzioni del valore**”: il perito sceglierà quelle funzioni – ossia quei criteri – che, nell'ambiente di riferimento e rispetto al caso specifico, si dimostrano per lui **più affidabili**.

La funzione del valore può quindi essere **semplice**, perché si compone di una mera somma algebrica: si pensi al caso dei metodi patrimoniali. Può però anche essere **complessa**, perché richiede passaggi tecnici e logici più articolati: si pensi ai metodi finanziari.

In ogni caso, ciò che è di fondamentale importanza è che la funzione del valore prescelta sia “**razionale**”, laddove la razionalità non va considerata in astratto, bensì rispetto alla **applicabilità di quella funzione del valore** (di quel criterio di valutazione) **al caso specifico** dell'azienda da valutare.

Il secondo presupposto che abbiamo menzionato è poi la “**dimostrabilità** dei **dati utilizzati** per la valutazione. Il concetto è in sintesi il seguente: bisogna che il valutatore metta chi legge la relazione di valutazione nella condizione di poter recuperare in proprio gli stessi dati che sono citati dal valutatore, ovvero bisogna essere **trasparenti** riguardo a:

- **tipologia di dati utilizzati**;
- **modalità di elaborazione** degli stessi;
- **fonti di provenienza**, interne o esterne all'azienda stessa.

È poi evidente che ogni valutazione difficilmente potrà basarsi solo su dati “certi”, bensì essa è frutto anche di **semplificazioni**, di **ipotesi** e di **stime** che il valutatore è chiamato a compiere per poter giungere al risultato finale. Perciò, anche rispetto a queste elucubrazioni del valutatore, la relazione di stima dovrà riportare le ragioni che le hanno rese necessarie, il **processo adottato** per definirle, l'**impatto sul valore** di decisioni alternative.

In altre parole, la relazione di stima deve consentire al lettore di poter ricostruire i **modelli quantitativi** utilizzati dal valutatore per l'applicazione della funzione del valore.

Normalmente, il processo valutativo si estrinseca perciò in **tre fasi**:

- la **fase preliminare** e di raccolta delle informazioni;
- la **fase esecutiva**, in cui il modello viene elaborato e sono svolte le simulazioni del caso;
- la **fase di sintesi**, in cui si determina il valore e viene predisposta la relazione di stima.

La relazione di stima è perciò il risultato di sintesi di un processo che deve essere informato a questi criteri.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

Master di specializzazione

**LE PERIZIE DI STIMA E LA VALUTAZIONE D'AZIENDA
NELLE OPERAZIONI STRAORDINARIE**

[Scopri le sedi in programmazione >](#)

BILANCIO

Rendiconto finanziario: le novità dell'OIC 10

di Raffaele Pellino

Per effetto delle modifiche apportate dal D.Lgs. 139/2015 all'[**articolo 2423 del cod. civ.**](#), i **bilanci degli esercizi aventi inizio il 01/01/2016** sono costituiti *“dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa”*. Il rendiconto finanziario diventa, così, un **prospetto “a se stante”** per le società che redigono il **bilancio d'esercizio in forma ordinaria**, mentre **ne sono escluse** le società che redigono il bilancio in forma “abbreviata” ([**articolo 2435-bis del cod. civ.**](#)) e le micro-imprese che redigono il bilancio ai sensi dell'[**articolo 2435-ter del cod. civ.**](#). A conferma di tale novità, è stato **“aggiornato”** il **documento OIC 10** (nella “edizione 2014” l’OIC, invece, ne raccomandava la redazione nella nota integrativa). Si fa presente che, in sede di “prima applicazione” del nuovo documento contabile, la disciplina del rendiconto finanziario **va applicata retroattivamente** ai sensi dell'[**articolo 12 del D.Lgs. 139/2015**](#).

Contenuto e struttura del rendiconto

A differenza del prospetto patrimoniale e del conto economico, la cui disciplina e struttura sono previste dal codice civile, per il rendiconto finanziario il **nuovo articolo 2425-ter del cod. civ.** si limita a stabilire che *“dal rendiconto risultano, per l'esercizio a cui è riferito il bilancio e per quello precedente, l'ammontare e la composizione delle disponibilità liquide, all'inizio e alla fine dell'esercizio, ed i flussi finanziari dell'esercizio derivanti dall'attività operativa, da quella di investimento, da quella di finanziamento, ivi comprese, con autonoma indicazione, le operazioni con soci”*. Pertanto, in base a tale disposizione, dal rendiconto finanziario risultano, per l'esercizio a cui è riferito il bilancio e per quello precedente:

- l'ammontare e la composizione delle **disponibilità liquide**;
- l'ammontare dei **flussi finanziari**, presentati distintamente in una delle seguenti categorie: attività operativa, di investimento, di finanziamento.

Per **ogni flusso finanziario** presentato nel rendiconto è indicato **l'importo del flusso corrispondente dell'esercizio precedente**. Se i flussi non sono comparabili, è possibile adattare quelli relativi all'esercizio precedente; **la non comparabilità e l'adattamento, o l'impossibilità di questo, sono segnalati e commentati in “calce” al rendiconto finanziario**.

Novità di particolare interesse, ha riguardato **le disponibilità liquide**; queste, vanno ora indicate **nel dettaglio** (con riferimento al loro ammontare all'inizio e alla fine dell'esercizio) **nella parte finale del prospetto del rendiconto finanziario**. Ove vi siano **saldi “significativi” di disponibilità liquide non liberamente utilizzabili** dalla società, occorre fornire, in **calce al**

rendiconto finanziario, una informativa delle circostanze in base alle quali tali ammontari non sono utilizzabili. Tali circostanze possono essere rappresentate, ad esempio, da: restrizioni legali che rendono i saldi non utilizzabili; un conto corrente vincolato costituente garanzia prestata nell'interesse di un'impresa controllata.

Schemi di rendiconto finanziario

Ai fini della redazione del rendiconto finanziario, l'OIC 10 prevede la possibilità di scegliere tra **2 schemi a forma “scalare”**, i quali si differenziano in relazione al **metodo** adottato (indiretto o diretto) per la rappresentazione dei flussi. Rispetto allo scorso anno, il “nuovo” documento prevede:

- alcune correzioni “formali” (le parentesi relativamente ai rimborsi e ai dividendi e acconti su dividendi pagati a significare il segno meno nel calcolo del flusso);
- la sostituzione dell'espressione “*Prezzo di realizzo disinvestimento*” con “*Disinvestimento*”;
- la sostituzione dell'espressione “*gestione reddituale*” con “*attività operativa*”;
- l'introduzione di un rigo destinato alle movimentazioni delle attività e passività finanziarie dei **derivati**;
- l'introduzione del rigo “*Altri incassi/Pagamenti*”, dedicato alle rilevazioni dei flussi finanziari delle operazioni riconducibili alla nuova gestione accessoria;
- l'introduzione del rigo “*Rimborso del capitale*”, riguardante le operazioni con i soci.

Infine, il novellato OIC 10 richiede che la società riporti in **calce allo stato patrimoniale** le seguenti informazioni relative **all'acquisizione e alla cessione di un ramo d'azienda**:

- i corrispettivi totali pagati o ricevuti;
- la parte dei corrispettivi consistente in disponibilità liquide;
- l'ammontare delle disponibilità liquide acquisito o ceduto con l'operazione;
- il valore contabile delle attività/passività acquisite o cedute.

In ogni caso, il flusso finanziario relativo all'acquisizione di un ramo d'azienda **non** può essere **compensato** con quello relativo alla cessione di un altro ramo d'azienda.

Esempio di compilazione

Si riporta, di seguito, il rendiconto finanziario oggetto di esame dell'OIC 10 attualizzato all'anno 2016.

STATO PATRIMONIALE	2016	2015	INCREMENTI/DECREMENTO
ATTIVITÀ			
Immobilizzazioni materiali	1.250	700	550
Rimanenze	700	600	100
Crediti verso clienti	500	400	100

Disponibilità liquide	250	100	150
Risconti attivi	10	20	(10)
TOTALE ATTIVITÀ	2.710	1.820	890
PASSIVITÀ			
Patrimonio netto:			
· Capitale sociale	850	700	150
· Riserve	100	80	20
· Utile netto d'esercizio	50	40	10
Trattamento di fine rapporto	60	50	10
Debiti verso banche:			
· esigibili entro esercizio successivo	400	200	200
· esigibili oltre l'esercizio successivo	450	350	100
Debiti verso fornitori	700	335	365
Debiti tributari	50	40	10
Ratei passivi	50	25	25
TOTALE PASSIVITÀ	2.710	1.820	890
CONTO ECONOMICO			
Valore della produzione			1.510
Ricavi dalle vendite e delle prestazioni		1.450	
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti		50	
Altri ricavi e proventi		10	
Costi della produzione			1.360
Per materie prime		450	
Per servizi		350	
Per il personale:			
– salari e stipendi		450	
– trattamento di fine rapporto		30	
Ammortamenti		130	
Variazione delle rimanenze di materie prime		(50)	
Differenza tra valore e costi della produzione			150
Oneri finanziari		(50)	
Risultato prima delle imposte			100
Imposte sul reddito dell'esercizio		(50)	
Utile dell'esercizio			50

Nell'esempio si ipotizza che:

- il dettaglio dell'ammontare dei debiti verso fornitori è il seguente:

	2016	2015	VARIAZIONI
Debiti verso fornitori	700	335	365
di cui per forniture d'esercizio	400	285	115

di cui per immobilizzazioni materiali 300 50 250

- i debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo sono rappresentati da mutui passivi;
- i debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo comprendono un importo di 50 come quota a breve dei mutui passivi;
- l'incremento delle rimanenze di 100 è determinato per 50 da un aumento di prodotti finiti e per 50 da un aumento di materie prime;
- nel corso dell'esercizio sono stati effettuati dei disinvestimenti di immobilizzazioni materiali; il loro valore contabile (al netto degli ammortamenti) è pari a 30 mentre il valore di realizzo è di 40;
- le imposte pagate nel 2016 sono pari a 40 mentre le imposte di competenza sono pari a 50;
- nel corso dell'esercizio sono state acquistate immobilizzazioni materiali per un ammontare di 710;
- i ratei passivi si riferiscono agli interessi passivi;
- nell'esercizio sono stati ottenuti nuovi mutui per 150 e rimborsati mutui esistenti per 50;
- le disponibilità liquide sono composte solo da depositi bancari.

Il **rendiconto finanziario** per l'esercizio 2016 si presenta nel modo seguente.

	2016	2015
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	50	
Imposte sul reddito	50	
Interessi passivi	50	
Plusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(10)	
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	140	
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti TFR	30	
Ammortamenti delle immobilizzazioni	130	
Totale rettifiche per elementi non monetari	160	
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN	300	
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Incremento delle rimanenze	(100)	
Incremento dei crediti verso clienti	(100)	
Incremento dei debiti verso fornitori	115	
Decremento risconti attivi	10	
Totale variazioni capitale circolante netto	(75)	
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	225	
<i>Altre rettifiche</i>		

Interessi pagati	(25)
Imposte sul reddito pagate	(40)
Utilizzo TFR	(20)
Totale altre rettifiche	(85)
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	140
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento	
<i>Immobilizzazioni materiali</i>	
(Investimenti)	(710)
Incremento debiti vs fornitori per immobilizzazioni materiali	250
Prezzo di realizzo disinvestimenti	40
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(420)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	
<i>Mezzi di terzi</i>	
Incremento debiti a breve verso banche	200
Accensione finanziamenti	150
Rimborso finanziamenti	(50)
<i>Mezzi propri</i>	
Aumento di capitale a pagamento	150
Dividendi pagati	(20)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	430
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	150

Convegno di aggiornamento

IL “NUOVO” BILANCIO D’ESERCIZIO E LA GESTIONE OPERATIVA DEGLI EFFETTI DELLA TRANSIZIONE

Scopri le sedi disponibili 

ADEMPIMENTI

Prorogato l'invio dei dati delle spese per interventi edilizi

di Alessandro Bonuzzi

Gli **amministratori** di **condominio** possono inviare i dati relativi alle spese di **ristrutturazione edilizia** e di **risparmio energetico** sulle parti comuni, che saranno utilizzati per l'elaborazione della **dichiarazione precompilata** 2017, fino al prossimo **7 marzo**.

Lo ha annunciato ieri l'Agenzia delle Entrate con apposito [comunicato stampa](#).

Si ricorda che, in relazione agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali, a partire da quest'anno, gli amministratori di condominio **in carica al 31 dicembre dell'anno di riferimento** sono tenuti a trasmettere al Fisco, in via telematica, talune informazioni riguardanti la tipologia di ogni intervento, l'importo complessivo di ogni intervento, nonché le **quote di spesa attribuite** ai singoli condòmini nell'ambito di ciascuna unità immobiliare.

Trattasi, infatti, di spese per interventi che danno diritto a **detrazioni** dall'imposta e, per conseguenza, i relativi dati sono utilizzati per l'elaborazione della **dichiarazione precompilata**.

Il termine ultimo per la trasmissione è fissato dal **D.M. 1° dicembre 2016** al 28 febbraio di ciascun anno con riferimento ai dati relativi all'anno precedente.

Tuttavia, nei giorni scorsi gli amministratori hanno segnalato delle **difficoltà** nello svolgimento di tutte le attività necessarie per questo adempimento entro la scadenza ordinaria.

Preso atto di ciò, al fine di **venir incontro** alle esigenze rappresentate dagli amministratori, l'Agenzia ha deciso – **solo per quest'anno** – di spostare di una settimana l'ultimo giorno utile per la trasmissione. Pertanto, sono considerati validi gli invii dei dati delle spese **sostenute** nel 2016 effettuati entro il **7 marzo 2017**. La mini proroga **non** ha comunque **ripercussioni** sulla tempistica necessaria alla predisposizione della precompilata 2017.

La parte finale del comunicato in commento mette in evidenza il **dubbio operativo** che ha causato lo slittamento del termine.

Ebbene la questione riguardava la corretta indicazione – da parte dell'amministratore – del **soggetto** a cui è **attribuita** la spesa (campo 17 della comunicazione).

In particolare, non era chiaro se l'amministratore di condominio potesse far riferimento a quanto comunicatogli dal proprietario dell'appartamento oppure dovesse tener conto dei

soggetti ai quali è intestato il **conto bancario/postale** utilizzato per il pagamento della quota condominiale.

Sul punto l'Agenzia chiarisce che l'amministratore di condominio deve comunicare il codice fiscale del **proprietario** o del **titolare** di un **altro diritto reale** (ad esempio l'usufruttuario), salvo che quest'ultimo gli abbia comunicato un soggetto diverso (ad esempio il conduttore); egli **non deve**, invece, **tener conto** dell'**intestazione** del **conto bancario/postale** utilizzato dal proprietario o da altri per il pagamento della quota condominiale.



CONTENZIOSO

Ricostruzione presuntiva dei ricavi e presunzioni qualificate

di Luigi Ferrajoli

Con l'interessante [sentenza n. 1119 del 18.01.2017](#) la Corte di Cassazione ha precisato che affinché operi il meccanismo stabilito dall'[articolo 2729 cod. civ.](#), secondo cui “*le presunzioni non stabilite dalla legge sono lasciate alla prudenza del giudice il quale non deve ammettere che presunzioni gravi, precise e concordanti*”, il fatto certo storico legittimante il procedimento logico-induttivo **non deve consistere in un elemento di carattere valutativo bensì in un evento naturalistico non controverso**.

Nella vicenda oggetto della pronuncia in esame una società era stata destinataria di un avviso di accertamento, emesso a seguito di un processo verbale di constatazione, con il quale era stata contestata la **mancata contabilizzazione di ricavi emersi in conseguenza dell'oggettiva incompletezza delle fatture**; in particolare era stata sottolineata l'omessa consegna, da parte della società contribuente, delle schede tecniche di lavorazione e dei listini prezzi.

La società proponeva ricorso avverso il predetto avviso da cui erano emersi che però veniva respinto in primo grado; contro il rigetto della CTP la società proponeva appello dinanzi alla CTR che accoglieva parzialmente i motivi evidenziati dal ricorrente ed **annullava la rettifica** relativa all'omessa contabilizzazione dei ricavi.

L'Agenzia delle Entrate presentava, quindi, ricorso in Cassazione lamentando la **violazione e la falsa applicazione degli articoli 32 e 39 comma 1 lett. d) del D.P.R. 600/1973** nonché degli [articoli 2679 e 2729 cod. civ.](#) dettati in materia di presunzioni.

La Suprema Corte ha tuttavia respinto il ricorso, dichiarando l'infondatezza dei motivi sopra indicati ed evidenziando come, invece, la CTR si fosse uniformata ai **principi vigenti in tema di accertamenti analitico-induttivi**.

Sul punto, la Corte di Cassazione ha in primo luogo precisato che l'Agenzia aveva effettuato l'**accertamento con metodo analitico-induttivo** con riferimento alla “*ritenuta incompletezza delle fatture emesse dalla società, adducendo che le stesse fossero prive di precisa indicazione del prezzo dei macchinari e delle ore di manodopera cedute*”.

In secondo luogo, richiamando un orientamento giurisprudenziale già espresso, la Corte ha ribadito che “*è principio consolidato quello per cui l'accertamento con metodo analitico-induttivo, con il quale il fisco procede alla rettifica di singoli componenti reddituali, ancorché di rilevante importo, è consentito, ai sensi del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, articolo 39 comma 1 lett. d), pure in presenza di contabilità formalmente tenuta, poiché la disposizione presuppone, appunto,*

scritture regolarmente tenute e, tuttavia, contestabili in forza di valutazioni condotte sulla base di presunzioni gravi, precise e concordanti che facciano seriamente dubitare della completezza e fedeltà della contabilità esaminata ([Cass. n. 13068/11](#))”.

Tuttavia, sebbene da un lato la Cassazione non abbia sollevato dubbi sulla legittimità formale dell'accertamento induttivo svolto, dall'altro, sulla base delle osservazioni esposte dalla CTR, la medesima Corte di legittimità ha evidenziato che l'accertamento induttivo svolto nel caso specifico “**non è fondato su fatti storici certi** da cui derivarne determinate conseguenze – quali per l'appunto l'omessa dichiarazione dei maggiori ricavi – per cui l'argomentazione presuntiva richiamata dall'Agenzia delle Entrate non può dirsi efficace”.

A tal proposito la Cassazione ha chiarito che il meccanismo tipico delle presunzioni, su cui si fonda anche l'accertamento induttivo, presuppone **la piena certezza del fatto che viene assunto quale premessa maggiore**, da cui se ne trae mediante un'argomentazione logica, l'accertamento del fatto ignoto. Ne ha dedotto quindi che la nozione di certezza va intesa non solo nella “**sua materialità ma anche alludendosi all'inoppugnabilità della sua valutazione**”.

La Corte ha quindi affermato che affinché sia possibile applicare quanto previsto dall'[articolo 2729 cod. civ.](#) il fatto certo storico legittimante il procedimento logico-induttivo **non deve consistere in un elemento di carattere valutativo bensì un evento naturalistico non controverso**.

Pertanto la Corte ha concluso dando rilevanza al fatto che, nel caso di specie, l'Amministrazione finanziaria aveva espresso **una mera valutazione relativamente ai costi di manodopera**, che non poteva costituire di per sé il dato certo e oggettivo legittimante l'accertamento analitico-induttivo; ciò ha quindi giustificato la diversa interpretazione sviluppata dalla CTR che aveva legittimamente respinto le argomentazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

The graphic features a blue and white abstract background. At the top center, the text "OneDay Master" is written in a small, sans-serif font. Below it, the title "IL GIUDIZIO DI PRIMO GRADO NEL PROCESSO TRIBUTARIO" is displayed in large, bold, blue capital letters. Underneath the title, there is a smaller line of text: "Scopri le sedi in programmazione >".

OPERAZIONI STRAORDINARIE

Debiti e crediti relativi all'azienda concessa in affitto

di Lucia Recchioni

Una questione spesso sottovalutata in occasione della stipula dei contratti di **affitto d'azienda** riguarda la sorte dei **crediti** e dei **debiti** relativi all'azienda,

- sia nella fase iniziale, quando l'azienda è **posta** in affitto,
- sia nella fase finale, quando l'azienda **torna** nella piena disponibilità del concedente.

L'[articolo 2562 cod. civ.](#), che disciplina **l'affitto di azienda**, è infatti una norma estremamente sintetica, la quale si limita a richiamare l'[articolo 2561 cod. civ.](#) in tema di usufrutto di azienda. Anche quest'ultimo articolo, però, non fornisce i necessari chiarimenti, lasciando irrisolte numerose questioni.

Si pensi, in primo luogo, alla sorte dei **debiti** relativi all'azienda posta in affitto.

Ai fini della disciplina in commento è necessario far riferimento all'[articolo 2560 cod. civ.](#), in forza del quale rispondono dei **debiti anteriori** al trasferimento d'azienda sia **l'alienante** (che non può ritenersi liberato) che **l'acquirente** (se i debiti risultano dai libri contabili obbligatori).

La dottrina ha avuto modo di interrogarsi sull'applicabilità dell'articolo in commento anche al contratto di affitto d'azienda: a sostegno della tesi **dell'inapplicabilità** milita il mancato richiamo, nel citato articolo delle ipotesi di affitto d'azienda.

La dottrina maggioritaria sostiene quindi che dei debiti **anteriori** al contratto di affitto d'azienda risponda soltanto il **concedente**; pertanto, dei debiti contratti in **costanza** di contratto risponde solo **l'affittuario**.

È comunque possibile che l'affittuario si **accoli** i debiti del concedente, ma in tal caso, ai sensi dell'[articolo 1273 cod. civ.](#), è necessario che vi sia l'adesione del creditore, il quale dichiari di liberare il debitore originario.

È invece espressamente previsto il passaggio dal concedente all'affittuario (e, quindi, dall'affittuario al concedente) dei debiti:

- connessi ai rapporti di **lavoro subordinato** ([articolo 2112 cod. civ.](#));
- relativi **all'imposta** e alle **sanzioni** riferibili alle violazioni commesse nell'anno in cui è avvenuto il trasferimento e nei due precedenti, nonché a quelle già irrogate e contestate nel medesimo periodo anche se riferite a violazioni commesse in epoca

anteriore ([articolo 14 D.Lgs. 472/1997](#)). Anche con riferimento a quest'ultimo punto, tuttavia, devono essere rilevati **contrasti interpretativi** in merito alla riconducibilità del contratto di affitto d'azienda alle ipotesi di “trasferimento di azienda”. Si richiama, sul punto, il documento FNC del 15.05.2016.

Giova inoltre sottolineare che la giurisprudenza ha ritenuto applicabile l'[articolo 2558 cod. civ.](#) in tema di **successione dei contratti** ai **debiti** relativi a contratti **non integralmente definiti**.

Come noto, infatti, nell'affitto d'azienda, l'affittuario subentra automaticamente nei contratti aziendali per la durata dell'affitto, come da espressa previsione normativa.

Teoricamente è abbastanza semplice distinguere i casi in cui trova applicazione la disciplina in tema di **successione dei contratti** da quelli in cui, invece, può parlarsi di un mero **debito**: se ad una prestazione promessa ma non eseguita di una parte corrisponde una prestazione promessa ma non eseguita dall'altra, si applica, evidentemente, la disciplina in tema di successione dei contratti.

Quando, invece, ad una prestazione eseguita da una parte corrisponde un mero debito a carico dell'altra, trova applicazione la disciplina in tema di **debiti**.

Tale distinzione è però fin troppo semplicistica, e per meglio comprendere la complessità della questione si ritiene opportuno richiamare la sentenza della **Corte di Cassazione del 19 febbraio 2004, n. 11318**.

Il caso riguarda una società che aveva **concesso in affitto** la sua azienda e alla quale era stato richiesto il pagamento di una fornitura di caffè, avvenuta **dopo la stipula** del contratto stesso.

Più precisamente, il creditore avanzava la sua pretesa nei confronti della concedente in considerazione della circostanza che la stessa era **nuovamente subentrata** nell'azienda a seguito della **cessazione anticipata** del contratto di affitto.

La Suprema Corte ha quindi accolto le ragioni del creditore, ritenendo che:

- l'obbligazione discendeva da un **contratto sinallagmatico** di approvvigionamento di caffè,
- e che, quindi, trovava applicazione l'[articolo 2558 cod. civ.](#) (in tema di **successione dei contratti**) e non l'[articolo 2560](#) (in tema di **debiti** dell'azienda ceduta).

È stato quindi precisato come il “*citato articolo 2560, con riferimento ai debiti dell'azienda ceduta, sia destinato a trovare applicazione quando si tratti di debiti in sé soli considerati, e non anche quando, viceversa, essi si ricollegano a posizioni contrattuali non ancora definite, in cui il cessionario sia subentrato a norma del precedente articolo 2558 (cfr. Cass. 20 luglio 1991, n. 8121; e Cass. 8 maggio 1981, n. 3027)*”.

Deve pertanto ritenersi essenziale verificare se nella fase della restituzione dell'azienda (dall'affittuario al concedente) il **contratto** sia **ancora in essere** o abbia invece del tutto esaurito i suoi effetti: nel primo caso il concedente sarà infatti chiamato a **rispondere dei debiti** contratti dall'affittuario.

La situazione, poi, non è più confortante se si passa all'analisi della disciplina dei **crediti**.

L'[articolo 2559 cod. civ.](#) prevede che “*la cessione dei crediti relativi all'azienda ceduta, anche in mancanza di notifica al debitore o di sua accettazione, ha effetto, nei confronti dei terzi, dal momento dell'iscrizione del trasferimento nel registro delle imprese. Tuttavia il debitore ceduto è liberato se paga in buona fede all'alienante*”.

La disposizione (che, come è evidente, deroga alla disciplina generale, la quale subordina l'efficacia della cessione nei confronti del debitore alla notifica) è applicabile anche all'**usufrutto** dell'azienda, per espresso richiamo normativo.

Dubbi sorgono invece in merito alla sua applicabilità nell'ambito della disciplina del contratto di **affitto di azienda**.

Volendo interpretare letteralmente la norma, quest'ultima non potrebbe trovare applicazione, ragion per cui si renderebbe necessario **notificare al debitore** la cessione dei crediti relativi all'azienda ceduta.

Non mancano tuttavia interpretazioni difformi, le quali ritengono **applicabile** anche all'affitto d'azienda la specifica disciplina dettata per i crediti aziendali nel caso di usufrutto d'azienda, proprio in considerazione dell'espresso richiamo dell'[articolo 2562 cod. civ.](#) “*Affitto dell'azienda*”, all'[articolo 2561 cod. civ.](#) “*Usufrutto dell'azienda*”.

In considerazione delle esposte problematiche interpretative si suggerisce di indicare nel contratto il dettaglio dei **crediti** eventualmente trasferiti, provvedendo successivamente a **notificare** al debitore l'intervenuta cessione.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

Seminario di specializzazione

LA CESSIONE E L'AFFITTO D'AZIENDA

Scopri le sedi in programmazione >