

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 **accolli** 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 ricolleghino 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 espone 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 >