

CONTABILITÀ

Affitto d'azienda: aspetti civilistici e contabili

di Viviana Grippo

Il contratto di affitto d'azienda è disciplinato dagli [articoli 1615 e ss. cod. civ.](#) e dagli [articoli 2561 e 2562 cod. civ.](#)

In particolare con tale contratto il proprietario del bene "azienda" si obbliga, dietro **corrispettivo**, a permettere il **godimento** della stessa ad altro soggetto che potrà esercitarla sotto la **ditta** che la contraddistingue e gestirla **senza modificarne la destinazione** e in modo da **conservare l'efficienza** dell'organizzazione e degli impianti e le normali dotazioni. La **forma del contratto** è quella dell'**atto pubblico** o **scrittura privata autenticata** depositata presso il **Registro delle Imprese** della CCIAA nel termine di **30 giorni** dall'atto stesso.

In merito agli **obblighi del proprietario** che concede in affitto l'azienda occorre rifarsi alle norme dettate in tema di **locazione**, in particolare egli ha l'obbligo di **consegnare l'azienda** nello stato in cui la stessa sia utilizzabile secondo la produzione a cui è destinata. All'affittante è dato anche il diritto di **controllare l'operato dell'affittuario** ed in particolare il proprietario potrà accertare il corretto svolgimento dell'attività aziendale e chiedere la **risoluzione del contratto** se l'affittuario non adempie ai suoi obblighi. Il **proprietario dell'azienda**, secondo il disposto dell'[articolo 2557 cod. civ.](#), non potrà svolgere una **attività concorrenziale** rispetto a quella svolta dall'azienda affittata per tutta la durata dell'affitto.

Quello che va sottolineato è che **in vigenza di affitto d'azienda**, ai sensi dell'[articolo 2558 cod. civ.](#), se non diversamente pattuito, l'affittante **subentra nei contratti stipulati dal proprietario** inerenti l'attività aziendale, fatta salva la facoltà del terzo contraente di **recedere entro tre mesi** dalla notizia dell'avvenuto affitto e sempre che sussista **giusta causa**.

Al termine del contratto di affitto:

i contratti già esistenti ad inizio dell'affitto restano in capo al **proprietario**, quindi
ed esistenti anche al termine all'azienda
i contratti stipulati dall'affittuario ed restano in capo all'**affittuario**
esistenti anche al termine

Lo **scioglimento** del contratto di affitto può avvenire per **estinzione, recesso** ovvero **risoluzione**.

Definito il contratto di affitto nelle sue tracce fondamentali occorrerà capire come **gestirlo contabilmente**. Si propone un **esempio**. Lo **scioglimento** del contratto di affitto può avvenire

per **estinzione, recesso** ovvero **risoluzione**.

Vengono trasferiti con atto notarile i seguenti valori:

ATTIVO

Impianti	300.000
Rimanenze di merci	190.000
Crediti vs clienti	50.000

PASSIVO

Fondo trattamento fine rapporto	60.000
Fondo Ammortamento Impianti	180.000
Patrimonio netto	300.000

Alla **data di atto l'affittuario** dovrà rilevare le seguenti scritture:

Crediti vs clienti a Debiti vs affittante 50.000

Diversi a Diversi

Impianti 300.000

Rimanenze di merci 190.000

a Fondo TFR 60.000

a F. do amm. Impianti 180.000

a Debito vs affittante 300.000

R.I. di merci a Rimanenze di merci 190.000

Al termine dell'affitto, considerato che nel corso di esso l'affittuario ha rilevato contabilmente ogni operazione contabile di carattere ordinario, occorrerà determinare le **differenze inventariali** verificatesi in vigenza di contratto e definire le **consistenze patrimoniali a valori contabili**. A tale fine occorrerà creare ed utilizzare un conto transitorio che si potrà denominare **“Rettifiche finali affitto d'azienda”** nel quale andranno a confluire i **conguagli tra le parti**; tale voce rappresenterà a seconda dei valori, una **sopravvenienza attiva** o una **sopravvenienza passiva**.

Master di specializzazione

**LABORATORIO PROFESSIONALE DI RIORGANIZZAZIONI
E RISTRUTTURAZIONI SOCIETARIE**

[Scopri le sedi in programmazione >](#)