



## CONTROLLO

# **I controlli del collegio sindacale nell'affitto di azienda**

di Fabio Landuzzi, Gian Luca Ancarani



Master di specializzazione  
**Sindaco revisore**  
ISA e nuove Norme di comportamento - Esame degli aspetti critici della attività di vigilanza e di revisione legale  
Scopri di più

Nell'espletamento degli incarichi di **collegio sindacale** (e sindaco unico di Srl) non è infrequente per i professionisti incontrare il compimento di talune **operazioni straordinarie** da parte della società presso cui è assunto l'incarico. Fra tali operazioni, una in modo particolare, **l'affitto di azienda** (o di ramo di azienda), è come noto contraddistinta da una **limitata disciplina normativa** e dall'**assenza di chiari e univoci precetti contabili**, con la conseguenza che, nel tempo, si sono venute a consolidare nella pratica alcune prassi e consuetudini, sia **negoziati** che di **rappresentazione contabile**. In tale contesto, i **doveri di vigilanza** del collegio sindacale possono, quindi, meritare un **focus particolare** che è anche frutto dell'esperienza pratico professionale.

In questo particolare contesto, per il professionista che assume l'incarico di **controllo legale** ex [articolo 2403, cod. civ.](#), presso le società coinvolte nell'affitto di azienda, il punto di riferimento per l'espletamento della propria attività peculiare è senza dubbio rappresentato dalla **Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate n. 10.7, emanata dal CNDCEC**. Il principio generale affermato dalla Norma citata è il seguente: “*In caso di affitto di azienda, il collegio sindacale delle società interessate, nello svolgimento della funzione riconosciuta dalla legge e sulla base delle informazioni acquisite dall'organo amministrativo e dal soggetto incaricato della revisione legale, vigila sul rispetto delle condizioni di legge previste per detta operazione*”.

Andando più nel concreto, possiamo pensare a **suddividere l'attività del collegio sindacale**, nel caso in cui la società partecipi ad un **contratto di affitto d'azienda o di ramo di azienda**, in **due momenti principali**:

- il primo, riferito alla **fase che precede l'efficacia del contratto** e, quindi, l'esecuzione dell'operazione;
- il secondo, che segue invece **l'avvio dell'operazione** e, quindi, si estende durante la sua esecuzione.

Ebbene, nella **fase propedeutica** all'esecuzione del contratto di affitto di azienda, le **attività di**



**vigilanza del collegio sindacale**, non incaricato della revisione legale dei conti, saranno prettamente concentrate su questi aspetti:

- il **rispetto della disciplina normativa** applicabile al caso di specie, anche avuto riguardo a eventuali vincoli autorizzativi o regolamentari;
- la verifica dei criteri seguiti nella **determinazione del corrispettivo**, anche rispetto a possibili valutazioni inerenti alla **ragionevolezza economica** dell'operazione nella prospettiva della conservazione della **continuità aziendale**;
- l'**adeguatezza dell'assetto organizzativo** dell'affittuario rispetto alle esigenze peculiari che contraddistinguono la natura e la dimensione dell'azienda oggetto di affitto;
- l'assunzione di tutte le opportune **informazioni presso gli amministratori** e i responsabili di funzione delle società partecipanti all'operazione (es. informazioni inerenti la **durata** del contratto, i **rapporti di lavoro**, la regolamentazione degli obblighi di **conservazione dell'integrità dell'azienda** affittata, la disciplina del subentro nei **contratti inerenti all'azienda** secondo il disposto [dell'articolo 2558, cod. civ.](#), la regolamentazione inerente ai **crediti** e ai **debiti esistenti** alla data di efficacia dell'operazione, eventuali clausole di impegno o di opzione al successivo **acquisto dell'azienda**, ecc.) e il soggetto incaricato della revisione legale.

In questo ambito, quindi, il collegio sindacale sarà chiamato anche a sensibilizzare l'organo amministrativo circa il pieno rispetto delle **formalità legali** per la regolare negoziazione e stipulazione del contratto, anche secondo quanto prescritto dal rispettivo statuto delle **società partecipanti**.

Nella successiva **fase dell'esecuzione del contratto**, e, quindi, durante la vigenza dell'affitto di azienda, maggiormente sollecitato sarà il collegio sindacale della **società affittuaria**, il quale sarà chiamato a farsi promotore di alcune **periodiche attività di verifica**, quali ad esempio:

- la regolarità dell'esercizio dell'attività dell'azienda, anche secondo la disciplina e i segni distintivi che lo contraddistinguono, ove fossero rilevanti;
- il rispetto degli eventuali **obblighi di mantenimento in efficienza** dell'organizzazione aziendale, secondo le **obbligazioni assunte contrattualmente** ex [articolo 2561, comma 2, cod. civ.](#);
- la gestione dell'azienda affittata senza modificarne la destinazione e senza che sia dato avvio a iniziative o operazioni che si pongano al di fuori degli accordi, o in **contrastò con gli impegni assunti** verso l'affittante.