



Edizione di venerdì 7 Febbraio 2025

CASI OPERATIVI

Utilizzo delle perdite fiscali nelle società agricole con opzione catastale
di Euroconference Centro Studi Tributarî

GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

Guida alla contabilizzazione del contratto di lease back
di Mauro Muraca

LA LENTE SULLA RIFORMA

Ires premiale e concordato preventivo biennale: un rapporto complesso
di Paolo Meneghetti - Comitato Scientifico Master Breve 365

OPERAZIONI STRAORDINARIE

Ancora incertezze sul conferimento a realizzo controllato di partecipazioni qualificate
di Ennio Vial

CRISI D'IMPRESA

L'affitto di azienda nell'ambito del C.C.I.A. quale operazione strumentale alla soluzione della crisi
di Paola Barisone

EDITORIALI

Euroconference e Fondoprofessioni: un'opportunità concreta per la formazione continua negli Studi Professionali
di Redazione

CASI OPERATIVI

Utilizzo delle perdite fiscali nelle società agricole con opzione catastale

di Euroconference Centro Studi Tributari

 **FiscoPratico** La **piattaforma editoriale integrata** con l'**AI** per lo **Studio** del **Commercialista** [scopri di più >](#)

Si chiedono chiarimenti in tema al corretto trattamento delle perdite fiscali maturate in periodi previgenti l'opzione per la determinazione catastale del reddito di una società agricola costituita nella forma della Srl.

[LEGGI LA RISPOSTA DI CENTRO STUDI TRIBUTARI SU FISCOPRATICO...](#)

**FiscoPratico**

I "casi operativi" sono esclusi dall'abbonamento Euroconference News e consultabili solo dagli abbonati di FiscoPratico.

GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

Guida alla contabilizzazione del contratto di lease back

di **Mauro Muraca**

Convegno di aggiornamento

Bilancio 2024 alla luce dei nuovi principi contabili

Scopri di più

Normativa di riferimento

Articolo 2424 cod. civ.

Articolo 2425-bis cod. civ.

Articolo 2427, comma 1 n. 22 cod. civ.

Articolo 2435-bis, comma 4, cod. civ.;

Articolo 2435-ter cod. civ.

D.Lgs. 139/2015

Dottrina

principio contabile Oic 12

Premessa

Il **contratto di *Sale and Lease back*** (o di locazione finanziaria di ritorno):

- consente ad un'impresa di **ottenere della liquidità immediata**, a fronte della cessione di un bene strumentale all'esercizio della propria attività di impresa, **senza però privarsi della disponibilità dello stesso**.
- presuppone la rilevazione contabile di **2 operazioni strettamente collegate tra loro**, vale a dire:

- la **vendita del bene strumentale** ad una società di locazione finanziaria (società di leasing), con eventuale plusvalenza e/o minusvalenza in capo alla società venditrice;
- la **retro-locazione finanziaria** del bene dalla società di leasing all'impresa venditrice.



Nota bene

Lo schema contrattuale che consente di realizzare il suddetto obiettivo è il seguente:

- **l'impresa vende un bene strumentale** (immobile, impianto o macchinario) ad una **società di leasing**;
- la società di leasing, a sua volta, **cede il bene in locazione finanziaria all'impresa cedente**;
- **l'impresa che cede il bene** (e che lo riacquisterà in locazione finanziaria) si impegnerà a versare alla società di leasing dei canoni periodici per l'utilizzo del bene, garantendosi il **diritto di riscattarlo**, ad un prezzo prestabilito, al termine della durata della **locazione finanziaria**.

L'acquisto del bene: effetti in capo alla società di *leasing*

L'acquisto del bene da parte della società di leasing è **contabilizzato secondo le regole ordinarie**, di cui all'[articolo 2424 cod. civ.](#), secondo il quale i beni oggetto di locazione finanziaria sono iscritti tra le attività dello stato patrimoniale. La scrittura contabile risulta essere la seguente:

≠	a	Debiti v/società utilizzatrice
Immobilizzazioni		
IVA a credito		

La cessione del bene: effetti in capo alla società che cede il bene

Dalla **vendita del bene** alla società di leasing potrebbe **emergere una plusvalenza**, il cui trattamento contabile è ben definito dall'[articolo 2425-bis cod. civ.](#), a mente del quale *“le plusvalenze derivanti da operazioni di compravendita con locazione finanziaria al venditore sono ripartite in funzione della durata del contratto di locazione”*.



Nota bene

La plusvalenza realizzata per effetto della compravendita con locazione finanziaria al venditore (pari alla differenza positiva tra il prezzo di vendita del bene e il suo valore netto contabile alla data della vendita) deve essere rilevata a Conto economico e ripartita in funzione della durata del contratto di locazione (in ossequio al principio di competenza).

≠	a	≠
Crediti v/società locatrice		Immobilizzazioni
F.do amm.to immobilizzazioni		IVA a debito
		Plusvalenza

Secondo il principio contabile Oic 12, ciò comporta:

- l'iscrizione della plusvalenza realizzata tra i **risconti passivi**;
- l'imputazione della plusvalenza tra i **proventi del Conto economico**, in base alla **durata del contratto di locazione finanziaria**.

Plusvalenza	a	Risconti passivi
-------------	---	------------------

Se dalla vendita del bene alla società di leasing dovesse emergere **una minusvalenza** (differenza negativa tra il prezzo di vendita del bene e il suo valore netto contabile alla data della vendita), il **principio Oic 12** (appendice A) dispone che:

- se la compravendita e la locazione finanziaria sono **effettuate a condizioni di mercato**, la minusvalenza deve essere **rilevata per intero nel Conto economico** all'atto della compravendita;

≠	a	≠
Crediti v/società locatrice		Immobilizzazioni
F.do amm.to immobilizzazioni		Iva a debito
minusvalenza		

- se la compravendita e la locazione finanziaria **non sono effettuate a condizioni di mercato**, la minusvalenza (correlata al pagamento di canoni inferiori a quelli di mercato) **deve essere differita lungo la durata del contratto**, previa imputazione della stessa a conto economico in proporzione ai canoni di locazione.

Risconti attivi	a	Minusvalenza
-----------------	---	--------------

Concessione del bene in leasing: effetti in capo alla società utilizzatrice

La successiva concessione del bene in leasing da parte della società acquirente deve essere rilevata contabilmente come una **normale operazione di leasing**. Sebbene la vendita e la successiva retro-locazione siano considerate, ai fini contabili, come **un'operazione unitaria di finanziamento**, la rappresentazione contabile delle operazioni di leasing finanziario deve comunque rispettare la forma giuridica del contratto.



Nota bene

Infatti, **il D.Lgs. 139/2015** (c.d. decreto bilanci) – pur introducendo in modo maggiormente chiaro il principio della prevalenza della sostanza sulla forma nella rappresentazione dei fatti aziendali – **non ha apportato modifiche**:

- all'[articolo 2424 cod. civ.](#), che richiede alle società locatrici di fornire evidenza delle immobilizzazioni concesse in locazione finanziaria e;
- all'[articolo 2427, comma 1 n. 22 cod. civ.](#), che, avuto riguardo alle società utilizzatrici, individua l'informativa che la società utilizzatrice deve riportare in Nota integrativa con riferimento ai contratti di locazione finanziaria, circostanza che richiede l'adozione del metodo patrimoniale.

Il metodo patrimoniale

Il metodo patrimoniale presuppone l'iscrizione dei **solli canoni di leasing** (comprensivi della quota capitale e della quota interessi) **nel bilancio del locatario** e più precisamente nella voce "B.8 – Costi per godimento di beni di terzi" del Conto economico.

≠	a	Debiti v/ società di leasing
Canoni di leasing		
"B.8 - Costi per godimento di beni di terzi"		
IVA a credito		

Debiti v/società di leasing	a	Banca c/c
-----------------------------	---	-----------

Se il contratto prevede il **pagamento di un maxi-canone iniziale**:

- la parte del maxi-canone di competenza dell'esercizio deve essere **iscritta tra i costi della produzione** (voce B.8 del Conto economico);
- la parte di costo non di competenza dell'esercizio deve essere **rinviata agli esercizi successivi mediante l'iscrizione di un risconto attivo**.

Risconti attivi	a	Canoni di leasing
-----------------	---	-------------------

Informativa da riportare in nota integrativa

L'[articolo 2427, comma 1, n. 22, cod. civ.](#), stabilisce che nella Nota integrativa devono essere descritte "le operazioni di locazione finanziaria che comportano il trasferimento al locatario della parte prevalente dei rischi e dei benefici inerenti ai beni che ne costituiscono oggetto, sulla base di un apposito prospetto dal quale risulti":

- *il valore attuale delle rate di canone non scadute quale determinato utilizzando tassi di interesse pari all'onere finanziario effettivo inerenti ai singoli contratti;*
- *l'onere finanziario effettivo attribuibile ad essi e riferibile all'esercizio;*
- *l'ammontare complessivo al quale i beni oggetto di locazione sarebbero stati iscritti alla data di chiusura dell'esercizio qualora fossero stati considerati immobilizzazioni, con separata indicazione di ammortamenti, rettifiche e riprese di valore che sarebbero stati inerenti all'esercizio (c.d. metodo finanziario).*

Resta naturalmente inteso che, **l'informativa** prevista dall'[articolo 2427, comma 1, n. 22, cod. civ.](#), **non deve** comunque **essere fornita**:

- dalle **società che redigono il bilancio abbreviato**, a norma [dell'articolo 2435-bis, comma 4, cod. civ.](#);
- dalle **microimprese**, di cui all'[articolo 2435-ter cod. civ.](#)

Il metodo finanziario

L'operazione di locazione finanziaria – contabilizzata in bilancio secondo il metodo finanziario – presuppone che:

- analogamente a quanto previsto per i beni acquisiti in proprietà, i **beni acquisiti in leasing** debbano essere:
 - **iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale** del locatario;
 - sottoposti al **processo di ammortamento**.
- nel passivo dello Stato patrimoniale deve essere iscritto il **debito verso la società di leasing**;
- i canoni di leasing di competenza devono essere rilevati:
 - per la **quota capitale** (a decurtazione del debito verso la società di leasing) e;
 - per la **quota di interesse** (tra gli oneri finanziari del Conto economico).

Rispetto all'adozione del metodo patrimoniale, l'applicazione del metodo finanziario comporta:

- a **Stato patrimoniale**, un incremento delle immobilizzazioni e un conseguente aumento dell'indebitamento finanziario dell'impresa;

Beni in leasing	a	Debiti v/ società di leasing
-----------------	---	------------------------------

≠	a	Banca c/c
Debiti v/società di leasing		
Oneri finanziari		
Iva a credito		

- a **Conto economico**, la rilevazione di **componenti negativi di reddito** (quote di ammortamento e interessi passivi) in misura minore rispetto a quelli che sarebbero stati rilevati con il metodo patrimoniale (canoni di leasing), e conseguentemente un **utile d'esercizio superiore**.

Ammortamento beni in leasing	a	F.do amm.to beni in leasing
------------------------------	---	-----------------------------

LA LENTE SULLA RIFORMA

Ires premiale e concordato preventivo biennale: un rapporto complesso

di **Paolo Meneghetti** - Comitato Scientifico Master Breve 365

Convegno di aggiornamento

Novità modello redditi società di capitali

Scopri di più

Il percorso ad ostacoli che bisogna superare per ottenere (per il solo 2025) la **riduzione dell'aliquota Ires**, non è caratterizzato solo dalle innumerevoli condizioni richieste dall'[articolo 1, commi 436 ss, L. 207/2024](#), ma risulta anche necessario **superare alcune criticità**, che la norma non esamina e che possono costituire **elementi fondamentali** per capire quale è l'**entità effettiva del vantaggio**.

Il primo elemento dubbio che si intende esaminare è il **rapporto tra l'Ires premiale ed il concordato preventivo biennale**, rapporto che non risulta esaminato né dal legislatore, né appare alcun passaggio esplicativo nei vari Dossier e nella Relazione Illustrativa pubblicati per spiegare il contenuto di questa agevolazione. Ipotizziamo il seguente scenario:

- La SRL Alfa ha dichiarato nel 2023 un **imponibile di euro 100.000** (che per semplicità assumiamo sia uguale all'utile civilistico) e poi ha aderito al concordato preventivo biennale, fissando l'imponibile del 2024 e 2025 rispettivamente in **euro 130.000 e euro 150.000**, a fronte di un **reddito civilistico di euro 150.000 nel 2024** e euro **180.000 nel 2025**.

Un primo tema da valutare è capire quale sia la **grandezza matematica su cui calcolare l'80 % dell'accantonamento tra i due valori: imponibile concordato e utile effettivo**.

Sul punto, non sembrano sussistere dubbi, nel senso che il calcolo riguarda "l'utile dell'esercizio in corso al 31.12.2024"; quindi, l'ammontare civilistico **a prescindere dall'imponibile fiscale concordato**. Pertanto, ai fini del soddisfacimento della prima condizione, occorre accantonare a **riserva l'80% dell'utile 2024**; quindi euro 120.000 = (euro 150.000 x 80%). Ipotizziamo, altresì, che si realizzi nel 2025 un **investimento in beni 4.0** per euro 50.000. Ebbene, questo importo soddisfa sia la condizione d'investimento pari ad almeno il **30% dell'utile 2024 accantonato a riserva** (euro 36.000 = (euro 120.000 x 30%)), sia quella del superamento del 24% dell'utile 2023 euro 23.000 = (100.000 x 23%), sia il **dato minimo di investimento** pari a euro 20.000. Inoltre, nel 2025 viene **incrementata la base occupazionale di almeno l'1% rispetto al 2024** e non si è fatto ricorso alla Cassa Integrazione nel 2024 e nel

2025. Le condizioni richieste dalla normativa Ires Premiale risultano, pertanto, tutte soddisfatte.

Verrebbe da concludere, in prima istanza, che sul reddito dichiarato per il 2025 spetta la **riduzione della aliquota Ires al 20%**. Non pare sussistere dubbio che l'agevolazione dell'Ires premiale debba essere **applicata sul reddito dichiarato che, nel caso in esame, non può che coincidere con il reddito concordato**. Nonostante l'[articolo 1, comma 436, L. 207/2024](#), faccia riferimento alla espressione "reddito dichiarato" e non "reddito concordato" non si può che concludere che **il reddito concordato rappresenta il reddito dichiarato nel senso di "reddito ufficiale"** e certamente **appare non condivisibile la tesi di chi sostiene che** siccome il citato comma 436 si riferisce al reddito dichiarato e non a quello "concordato" **l'Ires premiale non sia applicabile a chi ha aderito al CPB**.

Sul punto, va segnalato che la bozza delle Istruzioni alla **compilazione del Modello Redditi SC 2025** prevede una **compilazione ordinaria del quadro RF con esposizione del reddito reale** (diverso da quello concordato), mentre in un **nuovo quadro CP andrà esposto il reddito concordato**, oltre che quello effettivo, cioè reale. Nonostante sia previsto, quindi, l'obbligo di **esporre anche il reddito "reale"**, non vi è dubbio che esso **non rileva ai fini fiscali** quale imponibile su cui calcolare le imposte, per cui l'unica conclusione possibile è che **l'esposizione del reddito effettivo assolve la necessità di monitorare**, dal punto di vista meramente statistico, la **reale capacità contributiva del contribuente**, fermo restando che **il reddito imponibile è quello concordato**. Su tale grandezza, perciò va calcolato l'effetto della **riduzione di 4 punti dell'Ires premiale**.

Semmai altro tema delicato è come **coordinare l'applicazione di questa agevolazione** con quella prevista nell'[articolo 20 bis, D.Lgs. 13/2024](#). Tale norma prevede, infatti, che, per chi ha aderito al concordato preventivo biennale sia possibile (regime opzionale) applicare una **aliquota di imposta sostitutiva che va dal 10% al 15% sulla eccedenza tra il reddito dichiarato nel 2023 ed il reddito concordato nel 2024 e nel 2025**. Il calcolo di detta imposta sostitutiva opzionale viene esposto nella **sezione I del quadro CP** inserito nelle bozze del **Modello Redditi SC 2025**.

Quindi il **secondo anno concordatario** coincide con quello nel quale dovrebbe essere applicata l'Ires premiale e il **conseguenziale l'abbattimento di 4 punti percentuale della aliquota ordinaria Ires**. Ma su quale imposta va applicato l'abbattimento? Infatti, occorre considerare che i **soggetti concordatari**, che scelgono l'imposta sostitutiva di cui all'[articolo 20 bis, D.Lgs. 13/2024](#), presentano nel 2025, **2 aliquote: una ordinaria** per la quota di reddito uguale al 2023, una **sostitutiva e abbattuta per l'eccedenza rispetto al reddito 2023**. Che l'abbattimento dei 4 punti in percentuale possa essere applicato ad entrambe le aliquote, le quali diventerebbero 20% e 6% (ipotizzando che sia del 10% l'imposta sostitutiva concordataria) **sembra essere tesi non solo azzardata**, ma anche **contraria al tenore letterale** dell'[articolo 1, comma 436, L. 207/2024](#), che cita quale base di computo per la **riduzione di 4 punti percentuale l'aliquota**, di cui all'[articolo 77, Tuir](#), che è, inequivocabilmente solo quella del 24%. Pertanto, **l'abbattimento dell'Ires premiale sembra applicabile solo a quella quota di imponibile che**

sconta l'aliquota ordinaria del 24%, cioè il reddito dichiarato nel 2023. L'eccedenza, cioè la differenza tra reddito 2023 e reddito concordato 2025, sarà la **base di computo dell'imposta sostitutiva di cui all'[articolo 20 bis, D.Lgs. 13/2024](#)**.

Applicando questa tesi e riportandola all'esempio sopra descritto sull'imponibile totale di euro 150.000, si avrebbe un **gravame Ires di euro 20.000** (utile 100.000, cioè quota parte dell'utile 2025 pari a quello del 2023 x 20% a seguito della **riduzione di 4 punti generata dall'Ires Premiale**) ed euro 5.000 (eccedenza tra utile 2023 pari a euro 100.000 e utile 2025 pari a euro 150.000 x 10%). Quindi una Ires totale di euro 25.000 inferiore a quella che si sarebbe calcolato applicando all'intero reddito 2025 pari a euro 150.000 il 20% (che avrebbe fissato l'Ires a euro 30.000).

È indubbio che una **conferma da parte della Agenzia delle entrate** della correttezza di questo approccio sarebbe **quantomai necessaria**.

OPERAZIONI STRAORDINARIE

Ancora incertezze sul conferimento a realizzo controllato di partecipazioni qualificate

di **Ennio Vial**

OneDay Master

Holding e fiscalità internazionale

Scopri di più

La **riforma fiscale** operata in tema di **conferimento di partecipazioni** dall'[articolo 17, comma 1, lett. c\), n. 2\), D.Lgs. 192/2024](#), ha comportato la sostituzione dei commi 2 e 2-bis, con gli attuali commi 2, 2-bis, 2-ter e 2-quater.

Come ormai noto, la disposizione si applica ai **conferimenti effettuati dal 31.12.2024**, data di entrata in vigore del medesimo D.Lgs.192/2024, ai sensi di quanto disposto dall'[articolo 17, comma 2, del citato D.Lgs. 192/2024](#).

La norma su cui gli operatori poggiavano le maggiori loro aspettative è costituita dal comma 2 bis, ossia da quella relativa al **conferimento di partecipazione qualificate**. Diversi, infatti, erano gli ostacoli che incontrava chi si cimentava con questa operazione.

Innanzitutto (non in ordine di importanza), si segnala il fatto che il **conferimento a realizzo controllato**, così come previsto dalla vecchia disciplina, **non ammetteva il conferimento** effettuato senza incremento del capitale della conferitaria, in quanto, ai sensi del comma 2 (ma la previsione trovava applicazione anche in relazione al comma 2 bis) era necessario **ricevere in cambio azioni o quote**; cosa che non poteva accadere se non veniva aumentato di almeno 1 euro il capitale sociale.

In sostanza, era, quindi, **precluso il conferimento destinato esclusivamente a riserva**. La riforma mostra delle timide aperture ma la questione è tutt'altro che certa. [Si veda EC news del 9.9.2024](#).

Un secondo aspetto su cui si nutrivano delle attese era l'addolcimento della previsione normativa per cui **il conferente doveva essere da solo**. In altre parole, non solo non era ammesso che vi fossero **più conferenti per determinare la partecipazione qualificata** (ad esempio Tizio e Caio, con una quota del 15 % ciascuno), ma era altresì escluso che, anche a fronte di un conferimento individuale di una **partecipazione qualificata** la conferitaria potesse **vedere altri soci**.

Come abbiamo visto in [Ec news dello scorso 15.1.2025](#), **la novella ha addolcito la disciplina ammettendo l'ingresso dei familiari**, non senza qualche importante limitazione.

Un ulteriore tema sul quale si nutrivano delle aspettative era quello della **demoltiplicazione in caso di conferimento di partecipazioni in holding**. La normativa previgente era estremamente problematica, atteso che la presenza di una **quota modesta determinava l'impossibilità di implementare il conferimento**.

L'agenzia aveva altresì avuto modo di chiarire che la **verifica doveva essere operata** anche in relazione alle società indirettamente partecipate dalla **holding conferita**

Il **tema della demoltiplicazione** è ora affrontato specificamente dal comma 2 ter, che sicuramente presenta degli **aspetti di pregio**, in quanto amplia le **opportunità di conferimento per il contribuente**. Tuttavia, appare scritto in modo un po' criptico e lascia aperti **alcuni profili di criticità**. Un grosso problema è rappresentato dal fatto che l'esimente basata sul valore contabile delle partecipazioni "buone" rispetto a quelle "cattive" potrebbe essere riferita **a tutte le partecipazioni della holding conferita**, ma anche solamente a quelle **detenute indirettamente**. In altre parole, bisogna capire se l'espressione "il cui valore" contenuto nel comma 2 bis fa riferimento a **tutte le partecipazioni detenute dalla holding**, sia direttamente indirettamente, o solo a quelle **detenute indirettamente**.

La relazione illustrativa della bozza **non conteneva alcuna indicazione utile**.

La versione definitiva, diramata lo scorso 17.12.2024, propone un esempio che, pur prendendo posizione su alcuni aspetti, lascia aperti **diversi profili di incertezza**.

Il **passaggio è scritto in modo stringato con ragionevolmente dei refusi**, in quanto una parte della descrizione sembra relativa ad un altro aspetto. Questa questione, tuttavia, appare di **notevole importanza**, per cui sarà oggetto di **successivi approfondimenti** su successivi interventi.

Infine, ricordiamo anche che il legislatore ha scelto la via di **qualificare la holding**, non in base al valore economico, bensì in base al **criterio dell'articolo 162 bis, Tuir**. La relazione illustrativa precisa che **si ha riguardo all'ultimo bilancio**, anche se non approvato. Rimane da capire come il contribuente possa acquisire l'informazione necessaria **se è un socio di minoranza** di una tipologia societaria che non gli riconosce particolari diritti di informativa.

CRISI D'IMPRESA

L'affitto di azienda nell'ambito del C.C.I.A.A. quale operazione strumentale alla soluzione della crisi

di Paola Barisone

Master di specializzazione

Strumenti di regolazione della crisi d'impresa previsti dal CCII

Scopri di più

Nell'ambito delle **procedure concorsuali**, la **concessione in affitto dell'impresa** sta assumendo un ruolo sempre più rilevante, in quanto consente, da un lato, la prosecuzione delle attività imprenditoriali conservando i livelli occupazionali e i **valori di avviamento aziendali**, mentre dall'altro **incrementa i flussi di cassa** grazie ai **canoni di locazione**, potenziando le esigenze dei creditori sociali volte alla migliore soddisfazione del loro credito.

Il nuovo Codice della Crisi e dell'Impresa richiama e **disciplina l'affitto d'azienda** sia nella **procedura di concordato** che nella **liquidazione giudiziale**, mentre nell'ambito della **composizione negoziata**, la stipula di un contratto di affitto di azienda può essere qualificato quale atto di straordinaria amministrazione sui cui **l'esperto nominato può eseguire il controllo** previsto dai commi 2, 3 e 4 dell'[articolo 21, C.C.I.A.A.](#), riferendosi il comma 4, dell'[articolo 22, C.C.I.A.A.](#), esclusivamente all'ipotesi di **cessione di azienda**.

Nel **concordato preventivo**, la norma di riferimento è il **comma 2, dell'articolo 84, C.C.I.A.A.**, che in ragione della **continuità aziendale indiretta** precisa che la gestione dell'azienda da parte del terzo può venire **in forza di affitto anche stipulato anteriormente**, purché in funzione della **presentazione del ricorso** e tale funzionalità deve essere indicata espressamente nel **corpo del contratto unitamente alle ragioni della scelta**.

Sempre nell'ambito del concordato preventivo, il **comma 1, dell'articolo 91, C.C.I.A.A.**, estende a tale istituto la **disciplina delle offerte concorrenti** stabilite nell'ipotesi in cui nel piano di concordato vi sia **un'offerta irrevocabile di acquisto** e/o di affitto di azienda.

Mentre il **comma 5, dell'articolo 94, C.C.I.A.A.**, dispone, invece, che, dopo la presentazione della domanda di accesso e fino quindi **all'omologa del concordato**, l'affitto d'azienda, come l'alienazione della medesima, si realizzi con **l'esperimento di procedure competitive**, previa **stima ed adeguata pubblicità**.

Nella liquidazione giudiziale, nell'ipotesi di affitto di azienda in essere alla data di apertura della procedura, la norma di riferimento è l'[articolo 184, C.C.I.A.A.](#), nel quale è previsto che

l'apertura della liquidazione giudiziale non **comporti l'automatico scioglimento del contratto** ma, solo la **possibilità per il curatore di recedervi** corrispondendo, quindi, alla controparte, un **equo indennizzo**.

Sempre nell'ambito della **liquidazione giudiziale**, la norma di cui all'[articolo 212, C.C.I.I.](#), rubricato "*affitto dell'azienda e quindi o di suoi rami*", disciplina nel contesto dell'esercizio provvisorio, il **contratto di affitto di azienda stipulato dal curatore** e ne fornisce una regolamentazione **completa e dettagliata** stabilendo la condizione di scelta dell'affittuario ed individuando alcune **clausole di salvaguardia**.

Nel caso di liquidazione giudiziale, il rischio di impresa trova, pertanto, un **giusto bilanciamento nelle clausole di salvaguardia**, di cui all'[articolo 212, C.C.I.I.](#), o nel diritto di recesso di cui all'[articolo 184, C.C.I.I.](#), da parte del **curatore**.

Il curatore, difatti, nell'esercitare la scelta tra **recedere o meno dall'affitto**, dovrà tenere in considerazione la presenza nel contratto delle **condizioni imposte dall'[articolo 212, C.C.I.I.](#)**.

Tale circostanza non vuol significare che il curatore non possa autorizzare la prosecuzione di un affitto che non abbia il contenuto minimo previsto dalla normativa, ma **qualora il curatore intenda** comunque **subentrare sarà tenuto**, per il principio generale dell'[articolo 1372, cod. civ.](#), a rispettare integralmente i **termini e le modalità del contratto**.

Di conseguenza, l'attenzione dovrà essere rivolta all'inserimento di quelle **clausole di salvaguardia** previste dal **terzo comma dell'[articolo 212, C.C.I.I.](#)**, e seguenti, che costituiscono il contenuto minimo del contratto stipulato dal curatore nelle forme disciplinate **dall'[articolo 2556 cod. civ.](#)**, e che deve **prevedere**:

- il diritto del Curatore di procedere all'**ispezione** della azienda;
- la prestazione di **idonee garanzie** per tutte le obbligazioni dell'affittuario derivanti dal contratto e dalla legge;
- il **diritto di recesso del Curatore** dal contratto, che può essere esercitato, sentito il Comitato dei Creditori, con la corresponsione all'affittuario di un giusto indennizzo da corrispondere in prededuzione;
- una **durata** compatibile con le esigenze della liquidazione dei beni;
- il **diritto di prelazione** a favore dell'affittuario che può essere concesso convenzionalmente, previa autorizzazione del Giudice Delegato e previo parere favorevole del Comitato dei Creditori. In tale caso, esaurito il procedimento di determinazione del prezzo di vendita dell'azienda o del singolo ramo, **il Curatore, entro 10 giorni, lo comunica all'affittuario**, il quale può esercitare il diritto di prelazione entro cinque giorni dal ricevimento della comunicazione.
- la **retrocessione alla liquidazione giudiziale** di aziende, o rami di aziende, **con esonero dalla responsabilità della procedura per i debiti maturati sino alla retrocessione**, in deroga a quanto previsto dagli [articoli 2112](#) e [2560, cod. civ.](#)



Appare altresì opportuno prevedere un **inventario iniziale da allegare al contratto di affitto di azienda ed un inventario finale** al momento della retrocessione o a fine del contratto, possibilmente con la **previsione di clausole di aggiornamento**.

E parimenti consigliata la **quantificazione del canone di affitto di azienda da parte di un esperto attraverso una relazione di stima da richiamare nel corpo di contratto, nonché la previsione di una puntuale disciplina di riparazioni miglioramenti e addizioni**.

Si ritiene, infine, che, anche nel **caso di stipula di contratto di affitto di azienda anteriore all'apertura di una procedura di concordato in continuità indiretta**, sarebbe auspicabile non prescindere da un inserimento pattizio di clausole di salvaguardia simili o corrispondenti a quelle stabilite dall'[articolo 212, C.C.I.A.A.](#)

Euroconference e Fondoprofessioni: un'opportunità concreta per la formazione continua negli Studi Professionali

di Redazione



Investire nella formazione continua è una leva strategica per gli Studi professionali e le Aziende collegate che vogliono rimanere competitivi in un contesto in continua evoluzione. Grazie a **Fondoprofessioni**, Fondo interprofessionale istituito nel 2003 e riconosciuto dal Ministero del Lavoro, è possibile accedere a finanziamenti per la crescita e l'aggiornamento dei dipendenti, con procedure semplici e trasparenti.

Uno degli strumenti più efficaci messi a disposizione dal Fondo è l'**Avviso Training Voucher**, che consente di coprire fino all'80% del costo dei corsi di formazione, per un massimo di **1.000 euro per studio o azienda**, fino a esaurimento fondi. Con un budget complessivo di **1,7 milioni di euro**, questa opportunità rappresenta un investimento concreto nel potenziamento delle competenze professionali.

L'offerta formativa di Euroconference: specializzazione e aggiornamento continuo

In qualità di ente accreditato da Fondoprofessioni, **Euroconference** offre un ampio catalogo di corsi progettati per rispondere alle esigenze specifiche degli Studi professionali. La formazione è strutturata per garantire un **approccio operativo**, con percorsi mirati al consolidamento delle competenze tecniche e all'aggiornamento sulle ultime novità fiscali e giuslavoristiche.

I corsi sono pensati per rendere il lavoro quotidiano più efficiente, fornendo strumenti pratici per la gestione degli adempimenti e per affrontare con sicurezza le nuove sfide normative. Grazie alla collaborazione con Fondoprofessioni, i professionisti possono accedere ai finanziamenti con un processo agevolato e un supporto costante.

Euroconference accompagna gli Studi e le Aziende in tutte le fasi del processo, dalla selezione del corso più adatto fino alla rendicontazione, assicurando una gestione semplice e veloce dei finanziamenti disponibili. Investire nella formazione continua non significa solo aggiornarsi, ma **valorizzare il capitale umano e migliorare la qualità del servizio offerto**, rafforzando la competitività sul mercato.

Scopri come accedere ai **corsi Euroconference finanziati da Fondoprofessioni** e inizia subito a investire nella crescita dei tuoi collaboratori.

[Visita il sito di Euroconference per maggiori informazioni](#)