

## CRISI D'IMPRESA

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

di Paola Barisone

Master di specializzazione

### **Strumenti per la gestione della crisi**

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.I.](#), riferendosi il comma 4, dell'[articolo 22, C.C.I.I.](#), esclusivamente all'ipotesi di **cessione di azienda**.

Nel **concordato preventivo**, la norma di riferimento è il **comma 2, dell'[articolo 84, C.C.I.I.](#)**, 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.I.](#)**, 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.I.](#)**, 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.I.](#), 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.](#)