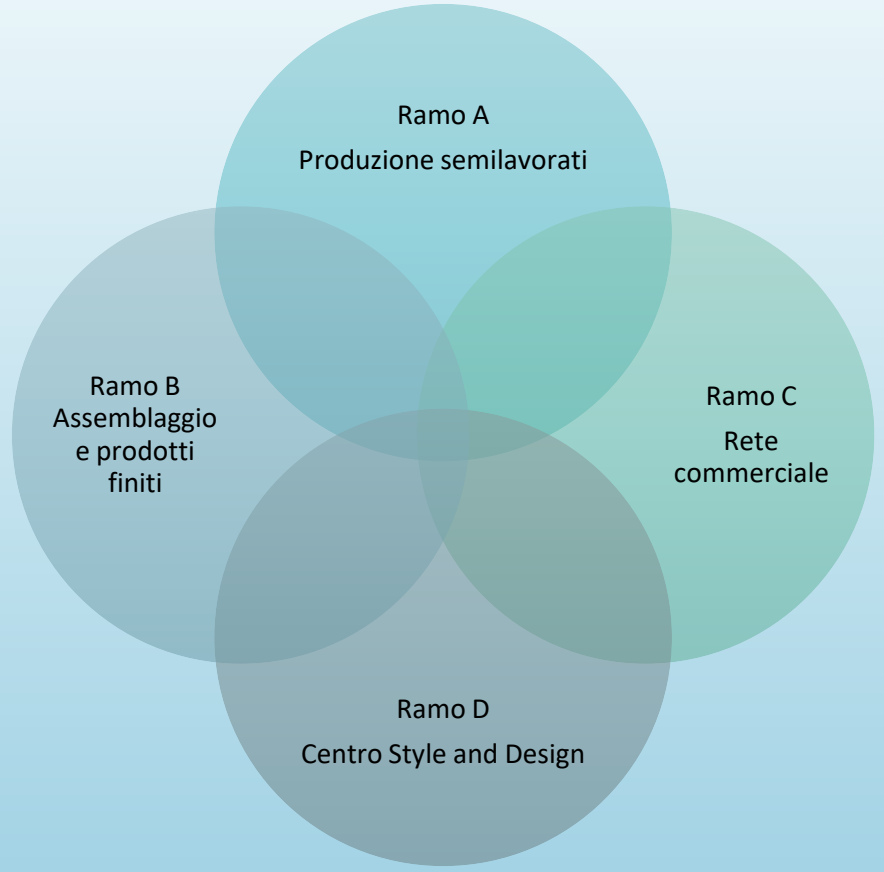
La stima del canone di affitto dell’azienda e dei suoi rami

15 marzo 2022

Dott. Giovanni Peli

Presentazione

- L'operazione può riguardare l'azienda o i suoi singoli rami
- Scarsa normativa civilistica (articolo 2562 c.c.)
- Strumento idoneo quale misura protettiva?
- Le valutazioni di congruità (e la loro importanza)
- Rapporti tra contratto d'affitto d'azienda e procedure concorsuali



Affitto: singoli rami o l’azienda nel suo complesso?

Thompson-Houston Works at Lynn, 1884.

Concetto d'azienda

Art. 2555 c.c.

"il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa

Da non confondere con il concetto d'impresa che è l'attività

Tra le due: rapporto da mezzo a fine

Purché si tratti davvero di ramo d'azienda!!!!

Identikit di un ramo d'azienda

NORMA

Art. 2112 c.c.

Il ramo deve consistere in un’articolazione dell’attività economica dotata di una propria autonomia organizzativa già presso il cedente e che conservi nel trasferimento la propria identità

Giurisprudenza

Cass. 10761/2002

E’ ramo d’azienda anche se costituito prevalentemente da personale purché dotato di complesso di nozioni e di esperienze comuni e in grado di svolgere autonomamente le sue funzioni anche presso il nuovo datore di lavoro

- **Art. 2562 Affitto dell’azienda**
- Le disposizioni dell’articolo precedente si applicano anche nel caso di affitto dell’azienda
- **Art. 2561 Usufrutto dell’azienda**
- L’usufruttuario dell’azienda deve esercitarla sotto la ditta che la contraddistingue Egli deve gestire l’azienda senza modificarne la destinazione e in modo da conservare l’efficienza dell’organizzazione e degli impianti e le normali dotazioni di scorte.
- Se non adempie a tale obbligo o cessa arbitrariamente dalla gestione dell’azienda, si applica l’articolo 1015.
- La differenza tra le consistenze d’inventario all’inizio e al termine dell’usufrutto è regolata in danaro, sulla base dei valori correnti al termine dell’usufrutto [21124].

La scarna disciplina civilistica

Affitto d'azienda: motivazioni

L'importanza della congruità del canone

Come in tutte le operazioni straordinarie, i parametri importanti devono essere determinati con metodi scientifici e dimostrabili

Criticità	Necessità di un canone adeguato	Necessità di una perizia
Nei rapporti tra soci, al fine di prevenire azioni ostili	X	X
Nei confronti di una futura procedura concorsuale	X	X
Per una corretta gestione aziendale	X	
Previsione e pianificazione	X	

1. Valore del capitale economico
2. Tasso di remunerazione del capitale investito
3. Canone di affitto congruo

Il canone di affitto CONGRUO

- Tasso investimenti privi di rischio
- Maggiorazione per rischio di insolvenza affittuario
- Altre maggiorazioni (obsolescenza, segreti industriali, perdita di avviamento, ecc.)

Tasso di remunerazione del capitale investito

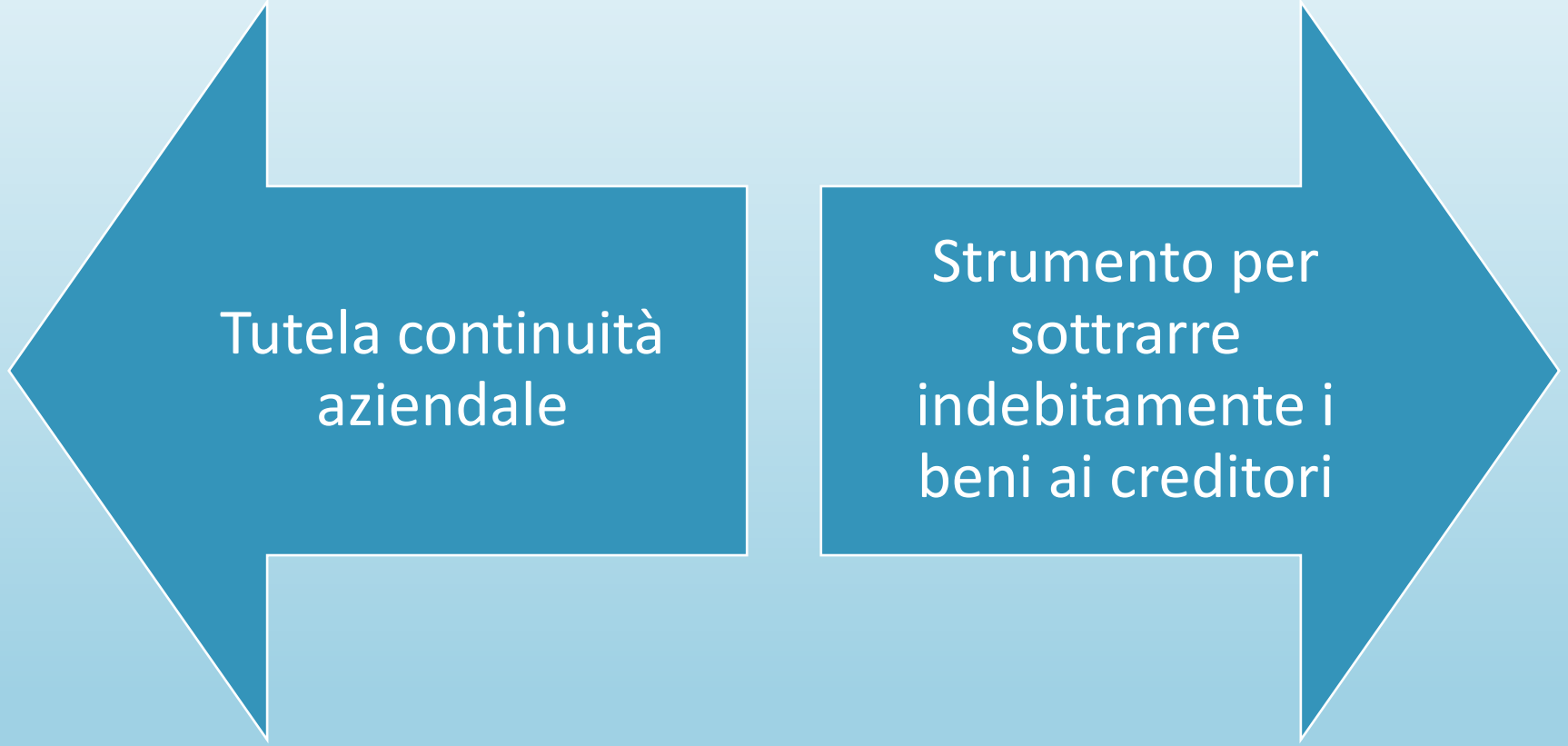
Riduzioni inventariali	• Magazzino iniziale • Magazzino finale
Riduzioni patrimoniali	• Inadeguate manutenzioni • Mancato ammoder-namento delle strutture
Perdita di avviamento	• Indebolimento politiche di marketing • Diffusione di segreti produttivi • Perdita di contatti «intuitu personae»

Focus maggiorazioni specifiche del tasso base

Un metodo alternativo: il canone di Break - Even

- **Il locatore stabilisce un livello di canone al disotto del quale è conveniente la gestione diretta, mente al disopra conviene l'affitto**
- Si tratta di una valutazione soggettiva (mentre il metodo del canone congruo ha un principio di oggettività)
- Per il locatore è dato dal reddito atteso dalla gestione diretta, meno uno sconto per valutare il complesso di rischi e di impegno amministrativo che vengono trasferiti all'affittuario, più una maggiorazione per i rischi già visti in precedenza
- **E' un metodo da usare con cautela nell'alveo del risanamento aziendale**
- In questi casi, infatti, il reddito atteso è spesso negativo
- Occorre pertanto normalizzare il rendimento atteso, depurando i dati passati da elementi distorsivi (oneri finanziari, oneri straordinari, costi fuori standard, ecc.,)

Due percezioni del contratto d'affitto



Un errore da evitare

1

- Nell’ottica virtuosa della causa del contratto

2

- Canone inferiore ad un parametro di mercato giustificato da

3

- Salvaguardia valore azienda, livelli occupazionali, seria proposta irrevocabile di acquisto, ecc. ecc.

Un canone d’affitto modesto può essere giustificato

Affitto d’azienda e recupero ambientale

Grazie per l’attenzione!

15 marzo 2022
Dott. Giovanni Peli