



# diritto ed economia dell'impresa

Diretta da LUCIANO M. QUATTROCCHIO

1 - 2019

## INTERVENTI di

*S. Foà, C. Gentili, M. Irrera, L.M. Quattrocchio,  
B.M. Omegna, G. Bonfante, M. Riverditi*

## APPROFONDIMENTI di

*F. Moine, S. Branca, L. Giuliano, S. Maina*

## SAGGI di

*L.M. Quattrocchio, G. Quaranta*



**G. Giappichelli Editore – Torino**

Rivista telematica bimestrale 6 - 2019 • Iscrizione al R.O.C. n. 25223

ISSN 2499-3158

# La cessazione del contratto di affitto d'azienda nelle imprese *in bonis*

Luciano M. Quattrocchio

## SOMMARIO

1. Premessa. – 2. Il dato normativo. – 3. Le cause di cessazione del contratto. – 4. L'individuazione dei beni oggetto di retrocessione. – 5. *Segue*. L'avviamento – 6. La valutazione dei beni oggetto di retrocessione. – 7. La determinazione delle differenze d'inventario – 8. Il risarcimento dei danni – 9. La disciplina del divieto di concorrenza – 10. Gli effetti della cessazione sui rapporti di lavoro

## 1. Premessa

La cessazione del contratto di affitto d'azienda è un tema poco esplorato ma che presenta diversi profili problematici, quali, ad esempio, l'individuazione delle cause di cessazione del contratto, la valutazione dei beni oggetto di retrocessione e la determinazione delle differenze d'inventario, la disciplina del divieto di concorrenza, gli effetti della cessazione sui rapporti di lavoro. Nel presente articolo ci si propone di delimitare le cennate aree problematiche, di illustrare la posizione della dottrina e della giurisprudenza ed infine di fornire una personale chiave di soluzione.

Come è noto, l'affitto d'azienda determina una dissociazione, limitata nel tempo, fra la figura del proprietario dell'azienda, che non la esercita in proprio, e quella dell'affittuario che utilizza l'azienda di altrui proprietà per l'esercizio dell'impresa<sup>1</sup>. L'affitto di azienda è, dunque, destinato a realizzare un trasferimento a titolo di godimento – e, dunque, a carattere temporaneo – dell'azienda. E la circostanza che il trasferimento abbia carattere temporaneo comporta che al termine del contratto l'azienda affittata ritorni nella disponibilità del proprietario.

Un primo problema che occorre affrontare è se l'affitto dell'azienda comporti necessariamente l'assunzione, in capo all'affittuario, della qualità di imprenditore, cioè se l'affitto d'azienda determini un obbligo di gestione in capo all'affit-

---

<sup>1</sup> CASANOVA, voce «Azienda», in *Novissimo digesto italiano*, vol. II, Torino, 1968, p. 13.

tuario. La questione non è priva di rilevanza pratica poiché soltanto in caso di risposta affermativa si dovrà concludere che l'affittuario non possa rimanere inerte, ma anzi assuma l'obbligo di gestire l'azienda condotta in affitto.

La giurisprudenza non si è mai occupata della questione, mentre ha affrontato, seppure indirettamente, l'opposto problema se il proprietario debba necessariamente assumere la qualità di imprenditore, risolvendo la questione in senso negativo.

Nelle svariate pronunce dedicate alla questione la giurisprudenza ha, in particolare, osservato che costituisce affitto di azienda il contratto con il quale viene dato in locazione un complesso di beni (locali, arredamenti e attrezzature varie, servizi, ecc.) organizzati per l'esercizio di un'impresa, anche se non funzionanti al momento del sorgere del contratto<sup>2</sup>. Da tale pronuncia si evince chiaramente che la ricorrenza di un contratto di affitto d'azienda presuppone la potenziale attitudine del complesso aziendale a realizzare la finalità economica cui è destinato; e non necessariamente l'esistenza di una concreta produzione in atto, né la qualità d'imprenditore del concedente. Pertanto, alla configurabilità dell'affitto di azienda non è di ostacolo la circostanza che il concedente non abbia mai utilizzato il complesso aziendale in una propria attività imprenditoriale, e che l'esercizio dell'impresa debba essere iniziato dall'affittuario<sup>3</sup>.

Ad ulteriore precisazione dello stesso orientamento, la giurisprudenza ha, inoltre, osservato che ricorre l'affitto di azienda quando oggetto del contratto sia il complesso unitario di tutti i beni mobili ed immobili, materiali ed immateriali, organizzati per la produzione di beni o di servizi, anche quando tale complesso sia trasferito nella sua fase statica, e, quindi, improduttivo al momento della conclusione del contratto<sup>4</sup>. Non è, quindi, importante che la produttività non sussista ancora come realtà oggettiva, essendo sufficiente che essa costituisca una potenzialità del complesso aziendale; né assume rilievo la circostanza che non siano presenti, al momento della conclusione del contratto, tutti gli elementi dell'azienda, ben potendo alcuni di essi – specie quelli immateriali, quale l'avviamento – mancare, purché il loro difetto non comprometta l'unità economica dell'azienda e la sua potenzialità produttiva.

Da ciò discende anche che nell'ipotesi di impresa attiva solo in determinati periodi dell'anno (ad esempio: attività alberghiera stagionale) è ipotizzabile la

---

<sup>2</sup> App. Roma, 21 febbraio 1970, in *Riv. giur. idrocarburi*, 1970, p. 279.

<sup>3</sup> Cass. 25 agosto 1977, n. 3861, in *Giur. it.*, 1976, I, 2, p. 628.

<sup>4</sup> Cass. 7 ottobre 1975, n. 3178, in *Giur. it.*, 1976, I, 1, p. 1148. Nello stesso senso Trib. Bologna, 14 marzo 1989, in *Dir. fall.*, 1990, II, p. 821.

fattispecie dell'affitto di azienda anche se il godimento dei beni costitutivi dell'azienda venga ceduto nel periodo di inattività dell'organismo produttivo, quando, cioè, i rapporti di lavoro ad esso inerenti siano risolti o sospesi e quando non avvenga attualmente la produzione di beni o la prestazione di servizi in favore della clientela; sempre che il complesso di beni, temporaneamente inattivo, abbia l'intrinseca potenzialità alla produzione di beni o servizi e le parti contraenti abbiano considerato come oggetto del contratto non la semplice somma dei beni destinati al futuro esercizio dell'impresa, ma «l'insieme degli elementi costitutivi di un complesso organico, funzionalmente coordinati e intrinsecamente idonei alla gestione dell'universalità aziendale»<sup>5</sup>.

La giurisprudenza, nelle sentenze richiamate, ha dunque ritenuto che il proprietario non debba necessariamente assumere la qualità di imprenditore, l'importante è che trasferisca all'affittuario un complesso di beni potenzialmente idoneo alla produzione di beni o alla prestazione di servizi.

Al contrario, si deve ritenere che l'affittuario non può lasciare inattiva l'azienda; anzi, ad avviso della dottrina, egli deve «adottare tutte le misure idonee, sul piano economico e tecnico (anche, occorrendo, con sostituzione di impianti e macchinari nel quadro del normale esercizio dell'attività imprenditoriale), alla preservazione del valore produttivo ed economico di esso e del suo avviamento»<sup>6</sup>. D'altronde la norma è chiara sul punto: l'affittuario «deve gestire l'azienda ... in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti e le normali dotazioni di scorte» (art. 2561, comma 2, c.c.).

La circostanza assume notevole portata sul piano pratico perché in caso di inerzia, come vedremo meglio in seguito, il proprietario potrà agire per la risoluzione del contratto. In altri termini, l'inattività dell'affittuario costituisce una delle cause di cessazione del contratto.

## 2. Il dato normativo

L'affitto d'azienda costituisce un contratto di durata, avente per oggetto il godimento dell'azienda, e, in conseguenza della cessazione del contratto, l'affittuario è tenuto a riconsegnare l'azienda immediatamente ovvero entro il termine pattuito<sup>7</sup>.

<sup>5</sup> Cass. 24 agosto 1978, n. 3969, in *Mass. giust. civ.*, 1978, p. 1657.

<sup>6</sup> Così testualmente BONFANTE-COTTINO, *L'imprenditore*, in *Trattato di diritto commerciale*, diretto da G. Cottino, vol. I, Padova, 2001, p. 656.

<sup>7</sup> Si veda, in particolare, Cass. 17 luglio 1991, n. 7942, in *Rep. Foro it.*, 1991, voce «Loca-

L'art. 2561, comma 2, c.c. prevede che l'affittuario debba «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». L'affittuario assume dunque, come si è visto al paragrafo precedente, un dovere di gestione dell'azienda e contestualmente un potere di disposizione sui beni aziendali. Di conseguenza, al termine dell'affitto, l'azienda risulterà composta in tutto o in parte da beni diversi rispetto a quelli originari.

Ed è proprio al fine di identificare le differenze fra la consistenza iniziale e quella finale del complesso aziendale che si prevede la redazione di un inventario all'inizio e al termine dell'affitto. In particolare, a norma dell'art. 2561, ult. comma, c.c., concernente l'usufrutto d'azienda, richiamato dall'art. 2561, relativo all'affitto d'azienda, «la differenza tra le consistenze d'inventario all'inizio e al termine dell'usufrutto (n.d.r. *dell'affitto*) è regolata in denaro, sulla base dei valori correnti al termine dell'usufrutto (n.d.r. *dell'affitto*).

E come precisato dalla giurisprudenza<sup>8</sup>, la differenza fra le consistenze di inventario all'inizio ed alla fine del rapporto, che, a norma dell'art. 2562 c.c., vanno regolate in denaro sulla base dei valori correnti al termine dell'affitto, devono essere considerate sia nel loro aspetto quantitativo, con riguardo, cioè, alle eventuali perdite e addizioni, sia nel loro aspetto qualitativo, con riferimento ai loro deterioramenti o miglioramenti. D'altronde, l'azienda è «un organismo continuamente mutevole nei suoi elementi, e le cui variazioni interne rispondono ad esigenze di competitività ed efficienza economiche»<sup>9</sup>.

### 3. Le cause di cessazione del contratto

Il contratto di affitto d'azienda può sciogliersi per una delle cause tipiche di cessazione del contratto di affitto, disciplinato dagli artt. 1615 ss.

In particolare, il contratto si scioglie alla sua scadenza naturale se questa è prevista nel contratto. E, se è prevista una durata, le parti non possono recedere in pendenza del contratto. Per contro, a norma dell'art. 1616 c.c., se le parti non hanno determinato la durata dell'affitto, ciascuna di esse può recedere dal

---

zione», p. 156, secondo cui «l'art. 1590 c.c., a norma del quale il conduttore deve restituire la cosa nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il deterioramento o il consumo dovuti all'uso della cosa in conformità al contratto, esprime un principio di carattere generale applicabile anche al contratto di affitto di azienda, che comporti il godimento di un immobile».

<sup>8</sup> Cass. 13 aprile 1977, n. 1388, in *Rep. Foro it.*, 1977, voce «Azienda», p. 13.

<sup>9</sup> Così COTTINO, *L'imprenditore. Diritto commerciale*<sup>4</sup>, vol. I, tomo 1, Padova, 2000, p. 262.

contratto dando all'altra un congruo preavviso. E, nel caso di rinnovazione del contratto originariamente stipulato a tempo determinato, il contratto si rinnova non per la stessa durata originariamente pattuita dalle parti, ma a tempo indeterminato, con facoltà di ciascuna parte di recedere comunicando all'altra un congruo preavviso (come previsto dall'art. 1616 c.c.)<sup>10</sup>.

Secondo il disposto dell'art. 1615, comma 1, c.c., l'affittuario deve curare la gestione della cosa ricevuta in affitto in conformità alla sua destinazione economica e all'interesse della produzione. Tale disposizione è sostanzialmente riprodotta nell'art. 2561, comma 2, c.c., a mente del quale l'affittuario «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». In caso di violazione di tale norma, ed in particolare se l'affittuario non adempie tale obbligo o cessa arbitrariamente la gestione dell'azienda, il proprietario può chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento (comb. disp. dell'art. 2561, comma 3, c.c. e dell'art. 1618 c.c.)<sup>11</sup>. Lo si ricava dall'art. 1618 c.c., secondo cui il proprietario può chiedere la risoluzione del contratto «se l'affittuario non destina al servizio della cosa i mezzi necessari per la gestione di essa, se non osserva le regole della buona tecnica, ovvero se muta stabilmente la destinazione economica della cosa»<sup>12-13</sup>. E a tale fine si ritiene applicabile l'art. 1619 c.c., a norma del quale il proprietario «può ac-

---

<sup>10</sup> In tale senso Trib. Milano, 28 novembre 1994, in *Arch. locazioni*, 1996, p. 90.

<sup>11</sup> Non si considera invece applicabile all'affitto d'azienda l'art. 1015 c.c., richiamato invece per l'usufrutto dall'art. 2561, comma 3, c.c.

<sup>12</sup> Come precisato da Cass. 9 marzo 1984, n. 1640, in *Rep. Foro it.*, 1984, voce «Azienda», p. 11, «ai fini della risoluzione del contratto di affitto d'azienda è sufficiente un inadempimento di "non scarsa importanza", ai sensi dell'art. 1453 c.c.».

<sup>13</sup> La giurisprudenza ha, anche, affrontato un caso di risoluzione del contratto a causa dell'inadempimento del proprietario. In particolare, Trib. Bologna, 14 luglio 1995, in *Giur.*, 1995, p. 3741, ha ritenuto che dovesse essere accolta «la domanda di risoluzione del contratto di affitto di azienda per inadempimento promossa dall'affittuario a causa del comportamento contrario a buona fede del proprietario della azienda, il quale abbia consentito la dispersione del patrimonio aziendale non opponendosi in alcun modo alle azioni di terzi culminate nella vendita giudiziaria di parte dei beni aziendali». La giurisprudenza ha anche esaminato il caso in cui la società affittuaria sia stata posta in liquidazione, affermando, in un caso (Pret. Macerata, 4 febbraio 1999, in *Giur. comm.*, 2000, II, p. 60), che tale circostanza, poiché impedisce alla società di proseguire nella gestione dell'azienda condotta in affitto, legittima il proprietario a chiedere la risoluzione per inadempimento del contratto di affitto d'azienda; in un altro caso (Pret. Macerata, 13 giugno 1996, in *Giur. comm.*, 2000, II, p. 60), poiché la società che conduce in affitto un'azienda è tenuta a proseguire nella normale gestione anche in caso di liquidazione, la delibera di scioglimento non costituisce di per sé inadempimento del contratto di affitto d'azienda.

certare in ogni tempo, anche con accesso in luogo, se l'affittuario osserva gli obblighi che gli incombono».

La dottrina<sup>14</sup> considera altresì probabilmente applicabile l'art. 1623 c.c., che costituisce un adattamento della risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta. In base a tale norma «se, in conseguenza di una disposizione di legge (...) o di un provvedimento dell'autorità riguardanti la gestione produttiva, il rapporto contrattuale risulta notevolmente modificato in modo che le parti ne risentano rispettivamente una perdita e un vantaggio, può essere richiesto un aumento o una diminuzione del fitto ovvero, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto» (comma 1).

Le parti possono, poi, inserire nel contratto una clausola di scioglimento in caso di alienazione dell'azienda. In tale ipotesi, l'acquirente che voglia dare disdetta all'affittuario deve concedere a quest'ultimo un congruo preavviso (art. 1625 c.c.). La norma è volta a consentire all'affittuario la conclusione di un nuovo contratto.

Nel caso in cui sia prevista un'opzione di acquisto a favore dell'affittuario alla scadenza del contratto di affitto o – sempre a suo favore – una prelazione per l'acquisto, e sia esercitata l'opzione di acquisto o sia fatto valere il diritto di prelazione, «l'affitto si estingue per confusione»<sup>15</sup>.

Il contratto si scioglie, inoltre, per l'insolvenza dell'affittuario, salvo che al proprietario sia prestata idonea garanzia per l'esatto adempimento degli obblighi dell'affittuario stesso (art. 1626 c.c.).

La dottrina<sup>16</sup> considera, invece, dubbia l'applicabilità dell'art. 1626 c.c. nella parte in cui stabilisce che il contratto si scioglie per l'interdizione o l'invalidazione dell'affittuario. La sua applicabilità contrasterebbe, infatti, con gli artt. 1330 e 1772, n. 4, c.c.

Infine, il contratto può sciogliersi per morte dell'affittuario. In particolare, l'art. 1627 c.c. stabilisce che, nel caso di morte dell'affittuario, il proprietario e gli eredi dell'affittuario «possono, entro tre mesi dalla morte, recedere dal contratto mediante disdetta comunicata all'altra parte con preavviso di sei mesi».

Evidentemente, in tutti i casi di cessazione del contratto di affitto l'affittuario deve immediatamente riconsegnare l'azienda al concedente<sup>17</sup>.

---

<sup>14</sup>In tale senso COLOMBO, *Usufrutto ed affitto dell'azienda*, in *Trattato di diritto commerciale e di diritto pubblico dell'economia*, diretto da F. Galgano, vol. III, Padova, 1979, p. 292.

<sup>15</sup>FERRENTINO-FERRUCCI, *Dell'azienda*<sup>2</sup>, Milano, 2016, p. 270.

<sup>16</sup>Così COLOMBO, *Usufrutto ed affitto dell'azienda*, in *Trattato di diritto commerciale e di diritto pubblico dell'economia*, diretto da F. Galgano, vol. III, Padova, 1979, p. 292.

<sup>17</sup>Come precisato da Cass. 1° marzo 2000, n. 2306, in *Contratti*, 2000, p. 1141, la violazione

#### 4. *L'individuazione dei beni oggetto di retrocessione*

Quanto all'individuazione dei beni oggetto di retrocessione è necessario tenere conto del fatto che, ai sensi dell'art. 2561 c.c., l'affittuario dell'azienda: *a)* deve esercitarla sotto la ditta che la contraddistingue (comma 1); *b)* deve gestirla senza modificarne la destinazione e in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti e le normali dotazioni di scorte (comma 2).

L'obbligo dell'affittuario di gestire l'azienda sotto la primitiva ditta è finalizzata alla conservazione dell'avviamento. Il potere-dovere di gestione si estrinseca invece nella facoltà di disporre di tutti quei beni aziendali, la cui alienazione è necessaria per consentire all'azienda di svolgere la sua vita normale, cioè dei beni e servizi prodotti dall'azienda; di consumare, per tale produzione, il capitale circolante; di sostituire il capitale fisso, quando ciò sia necessario o opportuno<sup>18</sup>.

In altri termini, l'affittuario assume – da un lato – il dovere di gestire l'azienda e – dall'altro – il potere di disporre dei beni aziendali nei limiti segnati dalle esigenze della gestione<sup>19</sup>. E, tale potere di disposizione sussiste non soltanto rispetto al capitale circolante – ed in particolare alle scorte – ma anche relativamente al capitale fisso – cioè immobili, impianti e macchinari – purché gli atti di disposizione non alterino l'identità e l'efficienza dell'azienda.

D'altronde, il proprietario ha interesse che sia conservata l'universalità dei beni che compongono l'azienda, non le singole parti: da tale circostanza deriva perciò la facoltà dell'*affittuario* di disporre degli elementi dell'azienda, che non siano strettamente necessari alla conservazione dell'azienda stessa<sup>20</sup>.

Analogamente, l'affittuario assume il potere di acquistare ed immettere nell'azienda nuovi beni, che diventano di proprietà del concedente e sui quali l'affittuario conserva il diritto di godimento ed il potere di disposizione. E la legittimazione alla sostituzione degli impianti è espressamente ammessa dalla giurisprudenza<sup>21</sup>, secondo cui nel contratto di affitto di azienda, l'avvenuta

---

ne da parte dell'affittuario dell'obbligo di restituzione dell'azienda per scadenza del termine dà luogo a responsabilità a norma dell'art. 1591 c.c.

<sup>18</sup> Così AULETTA, *Commento all'art. 2561 c.c.*, in *Commentario Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1956, p. 70.

<sup>19</sup> Cfr. CAMPOBASSO, *Diritto commerciale. 1 Diritto dell'impresa*<sup>7</sup>, Torino, 2013, p. 160.

<sup>20</sup> Ancora AULETTA, *Commento all'art. 2561 c.c.*, in *Commentario Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1956, p. 71.

<sup>21</sup> Cfr. App. Bologna 19 ottobre 1990, in *Arch. loc. cond.*, 1991, p. 321.

sostituzione da parte dell'affittuario di parte delle attrezzature che la compongono, non muta l'originaria consistenza aziendale del bene affittato.

In forza del dovere di gestione e del potere di disposizione che fa capo all'affittuario, l'azienda, al termine dell'affitto, risulterà composta in tutto o in parte da beni diversi rispetto a quelli originari. Occorre quindi tenere conto<sup>22</sup>, oltre che dei beni che componevano l'azienda al momento della costituzione del diritto e che ancora ne fanno parte alla data della cessazione, dei seguenti elementi: a) i beni immessi dall'affittuario in attuazione del suo potere-dovere di gestire e conservare l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti<sup>23</sup>; b) i contratti già trasferiti e ancora in vita, ed i contratti stipulati dall'affittuario<sup>24</sup>; c) i crediti consistenti in diritti personali di godimento di beni aziendali<sup>25</sup>, ed i crediti ai quali sia stata pattuita l'estensione dell'affitto, se ancora esistenti al cessare del contratto.

Circa i beni immessi dall'affittuario, non trova applicazione la distinzione fra spese ordinarie e straordinarie: infatti l'art. 2561, comma 4, c.c., impone di definire in denaro le differenze di inventario al termine dell'affitto. D'altronde, come è stato osservato, una corretta lettura di tale norma consente di «impedire la paralisi dell'azienda, posta altrimenti in una continua situazione di incertezza sulla natura, opportunità ed entità di una spesa e bloccata dai rapporti con i proprietari, pur nella necessità, per ragioni economiche oltre che giuridiche, di agire rapidamente per salvaguardare e potenziare l'organizzazione aziendale»<sup>26</sup>.

Relativamente ai contratti, occorre precisare che quelli originari, ancora in corso al termine del rapporto, ritornano di nuovo automaticamente in capo al proprietario; del pari, quelli stipulati dall'affittuario durante la gestione dell'impresa, ed ancora in vita al termine dell'affitto, si trasferiscono in capo al

---

<sup>22</sup> Sul punto si veda COLOMBO, *Usufrutto ed affitto dell'azienda*, in *Trattato di diritto commerciale e di diritto pubblico dell'economia*, diretto da F. Galgano, vol. III, Padova, 1979, p. 268 s.

<sup>23</sup> Escluse le immissioni abusive, cioè non giustificate dall'utilità per la gestione, per le quali sia possibile opporre ai terzi l'inefficacia – nei confronti del proprietario – dell'acquisto effettuato dall'affittuario.

<sup>24</sup> Salvo patto contrario, che tuttavia non può riguardare i contratti di lavoro, e salvo che quei contratti siano stati stipulati in violazione del dovere di diligente gestione.

<sup>25</sup> Oltre ai crediti per i quali, data la particolare natura della prestazione, debba ritenersi implicitamente pattuito il passaggio con l'azienda.

<sup>26</sup> Così testualmente BONFANTE-COTTINO, *L'imprenditore*, in *Trattato di diritto commerciale* diretto da G. Cottino, vol. I, Padova, 2001, p. 657.

proprietario<sup>27</sup>. Naturalmente non si trasferiscono in capo al proprietario al termine dell'affitto i contratti stipulati *ex novo* dall'affittuario che abbiano carattere (strettamente) personale e quelli che siano pattiziamente esclusi dal trasferimento; con la precisazione che il mancato trasferimento di questi ultimi è subordinato alla conservazione della potenzialità produttiva del complesso aziendale<sup>28</sup>.

Con riferimento ai crediti, essi si trasferiscono *in toto* al proprietario, al termine dell'affitto, soltanto se il loro trasferimento è stato concordato fra le parti. In caso contrario, seguendo l'interpretazione di una parte della dottrina<sup>29</sup>, si trasferiscono – come si è detto – soltanto i crediti consistenti in diritti personali di godimento di beni aziendali, ed i crediti ai quali sia stata pattuita l'estensione dell'affitto, se ancora esistenti al cessare del contratto.

Tutti questi beni fanno parte delle “consistenze d'inventario” finale e devono essere confrontate con le “consistenze d'inventario” iniziale per stabilire l'entità dell'eventuale differenza da regolare in denaro. Naturalmente si può stabilire, in ossequio al principio dell'autonomia contrattuale, che altri elementi attivi o passivi debbano venire ricompresi nei due inventari o in uno di essi: così, ci si può accordare nel senso che l'affittuario succeda nei debiti, ed in tale caso quei debiti dovranno risultare al passivo dell'inventario iniziale; del pari, le parti possono concordare che vi sia una successione anche per i

---

<sup>27</sup> In tale senso COTTINO, *L'imprenditore. Diritto commerciale*<sup>4</sup>, vol. I, tomo 1, Padova, 2000, p. 262. Il trasferimento automatico dei contratti stipulati *ex novo* dall'affittuario in capo al proprietario non è tuttavia pacifico in giurisprudenza. Si vedano, sul punto: Trib. Milano 19 dicembre 1974, in *Giur. comm.*, 1976, II, p. 123; Cass. 29 gennaio 1979, n. 632, in *Riv. dir. comm.*, 1982, II, p. 145; e *Id.*, 8 maggio 1981, n. 3027, in *Giur. it.*, 1982, I, 1, p. 281. Più di recente, la giurisprudenza ha tuttavia chiarito che il trasferimento dei contratti inerenti all'esercizio dell'impresa dall'affittuario al concedente si verifica soltanto se ciò corrisponde alla volontà delle parti o ad un fatto espressamente previsto nel contratto di affitto: così Cass. 16 giugno 2004, n. 11318, in *Foro it.*, 2005, pp. 1152 ss. Tuttavia, la retrocessione non si verifica in casi di risoluzione del contratto di affitto per inadempimento: cfr. Cass. 7 novembre 2003, n. 16724, in *Foro it.*, 2005, pp. 1152 ss.

<sup>28</sup> BONFANTE-COTTINO, *L'imprenditore*, in *Trattato di diritto commerciale* diretto da G. Cottino, vol. I, Padova, 2001, p. 659, facendo leva sul concetto di universalità, ritengono che tutti i crediti in essere al termine dell'affitto – a meno che siano espressamente esclusi – si trasferiscano al proprietario, ferma restando la rilevanza dell'inventario come strumento per la regolamentazione delle differenze iniziali e finali. Lo stesso Autore rileva come i crediti e i debiti (di cui si dirà oltre) assumano, rispetto agli elementi patrimoniali, «funzione strumentale, di interfaccia, in un intrico non facilmente districabile (a fronte di un bene possono esservi il debito residuo per procurarselo o i crediti nascenti dalla sua utilizzazione)».

<sup>29</sup> In tale senso COLOMBO, *Usufrutto ed affitto dell'azienda*, in *Trattato di diritto commerciale e di diritto pubblico dell'economia* diretto da F. Galgano, vol. III, Padova, 1979, p. 268 s.

debiti contratti dall'affittuario, e in tale ipotesi questi dovranno a loro volta risultare al passivo dell'inventario finale<sup>30</sup>.

Come si è già avuto modo di sottolineare<sup>31</sup>, nel caso di affitto di azienda, la differenza fra le consistenze d'inventario all'inizio e alla fine del rapporto – che, a norma dell'art. 2562 c.c., vanno regolate in denaro sulla base dei valori correnti al termine dell'affitto – comporta che si debbano valutare tali elementi non solo nel loro aspetto quantitativo, con riguardo, cioè, alle eventuali perdite o addizioni, ma anche nel loro aspetto qualitativo, con riferimento ai loro deterioramenti o miglioramenti.

In particolare, l'affittuario può apportare all'azienda i miglioramenti e le addizioni che rientrino nei limiti di una diligente gestione e non comportino una trasformazione dell'azienda<sup>32</sup>. Tali miglioramenti daranno luogo – se rientrano nei limiti di una diligente gestione e non comportano una trasformazione dell'azienda – ad una differenza finale d'inventario che dovrà essere saldata dal proprietario.

Quanto, infine, al logorio ed alla perdita di singoli componenti dell'azienda, l'affittuario che non abbia provveduto alla riparazione od alla sostituzione dovrà pagare la differenza finale d'inventario, salva l'eventuale possibilità per il proprietario di richiedere la più grave sanzione della risoluzione per inadempimento<sup>33</sup>.

## 5. Segue. *L'avviamento*

Come si è già riferito, l'art. 2561, comma 1, c.c., stabilisce che l'affittuario dell'azienda deve esercitarla sotto la ditta che la contraddistingue. Per l'affit-

---

<sup>30</sup> BONFANTE-COTTINO, *L'imprenditore*, in *Trattato di diritto commerciale* diretto da G. Cottino, vol. I, Padova, 2001, p. 659 ritengono che i debiti, al pari dei crediti, si trasferiscano, al termine dell'affitto, in capo al proprietario nella loro totalità; anche per essi – secondo l'Autore – l'inventario iniziale e finale costituisce lo strumento per il computo delle differenze. In senso contrario, in giurisprudenza, si veda Cass. 8 maggio 1981, n. 3027, in *Giur. it.*, 1982, I, 1, p. 281.

<sup>31</sup> Cass. 13 aprile 1977, n. 1388, in *Rep. giust. civ.*, 1977, voce «Azienda», p. 7.

<sup>32</sup> In tale caso si ritiene inapplicabile il limite posto dall'art. 1620 c.c. per l'affitto, secondo cui l'affittuario può «prendere iniziative atte a produrre un aumento di reddito della cosa, purché esse non importino obblighi per il locatore o non gli arrechino pregiudizio». Infatti, sul proprietario grava l'obbligo di pagare il valore delle differenze positive d'inventario.

<sup>33</sup> La dottrina considera non applicabili gli artt. 1621 e 1622 c.c. all'affitto d'azienda: così COLOMBO, *Usufrutto ed affitto dell'azienda*, in *Trattato di diritto commerciale e di diritto pubblico dell'economia* diretto da F. Galgano, vol. III, Padova, 1979, p. 291.

tuario l'uso della ditta costituisce non soltanto il contenuto di un diritto, ma anche e soprattutto oggetto di un obbligo specifico, considerato l'interesse del proprietario alla conservazione dell'avviamento, del quale la ditta è coefficiente essenziale<sup>34</sup>. Sebbene, come osservato dalla giurisprudenza, l'affitto di azienda sia configurabile anche se l'avviamento manca, essendo sufficiente che abbia per oggetto un complesso di beni organizzati per l'esercizio di un'impresa anche se, non essendo stato ancora iniziato detto esercizio, non può avere avuto luogo neppure l'acquisto della clientela<sup>35</sup>.

L'obbligo di esercitare l'azienda sotto la ditta che la contraddistingue trova, dunque, la propria ragion d'essere nell'esigenza di conservare intatto l'avviamento connesso all'azienda in capo al proprietario così da evitare che, al termine dell'affitto, si verifichi una sottrazione di clientela. L'affittuario deve, quindi, conservare l'azienda al proprietario «nella sua destinazione, funzionalità, identità e capacità di richiamo della clientela»<sup>36</sup>.

Peraltro, l'avviamento è generato od accresciuto da tutta una serie di variabili che in parte sono influenzabili dall'affittuario. Si pensi, ad esempio, alle spese per pubblicità, alle ricerche di mercato, ecc. L'avviamento, dunque, può essere incrementato dall'affittuario nel corso dell'esecuzione del contratto.

È, tuttavia, ampiamente discusso in dottrina e in giurisprudenza se l'avviamento prodotto debba dare luogo ad un indennizzo al termine dell'affitto.

La giurisprudenza prevalente è orientata nel senso che l'affittuario non abbia diritto ad alcun compenso o indennità per l'incremento apportato all'avviamento. L'avviamento, infatti, non potendo essere concepito distintamente dall'azienda – cioè, non essendo un elemento autonomo bensì una qualità dell'azienda – subisce necessariamente le sorti di questa; pertanto, al termine dell'affitto esso rientra, con l'azienda, nel patrimonio del proprietario. Addirittura, sempre secondo la giurisprudenza, l'avviamento non deve essere considerato neppure se valutabile economicamente<sup>37</sup>.

Le argomentazioni poste a fondamento della tesi sono molteplici. Così si dice che l'avviamento, costituendo una qualità essenziale dell'azienda insuscettibile di esistenza separata dalla medesima, non dà diritto ad un compenso<sup>38</sup>; che il riconoscimento di un diritto al compenso comporterebbe il ricono-

<sup>34</sup> CASANOVA, voce «Azienda», in *Novissimo digesto italiano*, vol. II, Torino, 1968, p. 13.

<sup>35</sup> Cass. 11 gennaio 1974, m. 91, in *Rep. giust. civ.*, 1974, voce «Locazione di cose», p. 31

<sup>36</sup> In tale senso BONFANTE-COTTINO, *L'imprenditore*, in *Trattato di diritto commerciale diretto da G. Cottino*, vol. I, Padova, 2001, p. 656.

<sup>37</sup> Così Cass. 20 marzo 1976, n. 1007, in *Rep. giust. civ.*, 1976, voce «Azienda», p. 3.

<sup>38</sup> In tale senso: Cass. 29 gennaio 1955, n. 242, in *Riv. dir. comm.*, 1955, II, p. 395; Cass. 9

scimento della cosiddetta proprietà commerciale<sup>39</sup>; che l'incremento di avviamento – almeno in taluni casi – debba imputarsi a circostanze oggettive e non all'opera dell'affittuario<sup>40</sup>. Parte minoritaria della giurisprudenza ritiene, al contrario, che l'affittuario abbia diritto al rimborso del valore corrispondente all'incremento dell'avviamento<sup>41</sup>; ovvero delle somme eventualmente erogate per l'incremento stesso<sup>42</sup>.

La dottrina<sup>43</sup> è, invece, orientata nel senso di riconoscere all'affittuario un diritto al compenso per l'incremento di valore dell'avviamento. In particolare, essa osserva che anche le maggiori scorte e i più costosi impianti immessi dall'affittuario entrano a far parte del patrimonio aziendale, e per questi nessuno dubita che la loro aumentata consistenza dia luogo ad un credito dell'affittuario. Inoltre, la dottrina considera non sostenibile la tesi che l'avviamento costituisce un cespite «non inventariabile», sul presupposto che l'inventario di inizio e fine affitto è retto da regole in parte diverse da quelle sul bilancio d'esercizio e si deve piuttosto avvicinare ad un bilancio di cessione, in cui l'avviamento ha una posizione tutt'altro che trascurabile. La dottrina prosegue, poi, osservando che se si accogliesse la tesi criticata – e quindi l'avviamento non figurasse negli inventari iniziale e finale del rapporto – non si saprebbe come valutare la eventuale minore «efficienza dell'organizzazione» (art. 2561, comma 2, c.c.) al termine dell'usufrutto. La dottrina conclude ritenendo che l'incremento dell'avviamento, se dovuto a spese sostenute dall'affittuario, dia luogo ad un credito di quest'ultimo nei confronti del concedente.

Pare, dunque, corretto sostenere che è indennizzabile soltanto il maggior avviamento ricollegabile all'opera o alle spese dell'affittuario, con esclusione di quello derivante da circostanze esterne. Il diritto all'indennità discende dall'applicazione dell'art. 1592 c.c. in tema di affitto, da interpretarsi nel senso che il potere di apportare miglioramenti è insito nel potere di gestione del-

---

luglio 1957, n. 2709, in *Giur. it.*, 1959, I, 1, p. 454; Cass. 4 dicembre 1963, n. 3084, in *Giur. it.*, 1964, I, 1, p. 296; Cass. 20 aprile 1994, n. 3775, in *Giur. it.*, 1995, I, 1, p. 852.

<sup>39</sup> Così: Cass. 28 marzo 1952, n. 851, in *Foro it.*, 1952, I, p. 1530; Cass. 29 gennaio 1955, n. 242, in *Riv. dir. comm.*, 1955, II, p. 396; Cass. 20 marzo 1976, n. 1007, in *Mass. giust. civ.*, 1976, p. 433.

<sup>40</sup> Così Cass. 13 maggio 1943, n. 1160, in *Riv. dir. comm.*, 1945, II, p. 24.

<sup>41</sup> Cass. 3 febbraio 1969, n. 486, in *Giur. it.*, 1969, I, 1, p. 625.

<sup>42</sup> Cass. 19 settembre 1968, n. 2956, in *Mass. foro. it.*, 1968, p. 789.

<sup>43</sup> COLOMBO, *Usufrutto ed affitto dell'azienda*, in *Trattato di diritto commerciale e di diritto pubblico dell'economia* diretto da F. Galgano, vol. III, Padova, 1979, p. 280 ss. In senso contrario BONFANTE-COTTINO, *L'imprenditore*, in *Trattato di diritto commerciale* diretto da G. Cottino, vol. I, Padova, 2001, p. 661.

l'affittuario dell'azienda. L'affittuario ha diritto di ricevere, per quel particolare miglioramento dell'azienda che è l'incremento dell'avviamento, un'indennità nei limiti della minor somma tra aumento di valore dell'azienda e spese (di pubblicità, per indagini di mercato, ecc.) sostenute per tale incremento e non confluite nella determinazione del valore di singoli componenti.

E così come l'incremento di avviamento dà diritto ad indennizzo all'affittuario solo nei limiti delle spese da lui sostenute, del pari la diminuzione della consistenza dell'avviamento non dà luogo ad un debito dell'affittuario se essa non è imputabile a mancata o negligente attività di gestione.

## 6. La valutazione dei beni oggetto di retrocessione

I beni oggetto di retrocessione devono esser valutati sulla base dei valori correnti al momento della cessazione del contratto, affinché il confronto fra il valore dei beni inizialmente trasferiti all'affittuario e successivamente ritrasferiti al proprietario sia fatto su basi omogenee.

Dunque, i criteri di valutazione da adottare nella stesura dell'inventario (iniziale e di quello) finale non sono quelli previsti per il bilancio d'esercizio. Infatti, il valore da assumere ai fini dell'inventario iniziale e finale è il «valore corrente» e non il «valore di costo» valido invece per il bilancio d'esercizio.

Il «valore corrente» è costituito – in entrambi gli inventari – dal valore attuale, anche se superiore al costo, tenuto conto degli ammortamenti, il cui onere è posto a carico dell'affittuario.

In particolare, le immobilizzazioni devono essere valutate in relazione al loro grado di utilizzabilità residua, cioè in base al loro valore di sostituzione, al netto degli ammortamenti, non rilevando invece il dal valore risultante dal costo storico<sup>44</sup>. Infatti, come sancito dall'art. 2561, comma 2, c.c., l'affittuario deve conservare l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti: dal che discende che l'affittuario stesso è obbligato a riparare o a sostituire gli impianti che hanno perduto la loro efficienza.

E gravano sull'affittuario i logorii anche nel caso che superino il totale dei guadagni di quest'ultimo. Infatti, l'affittuario in quanto imprenditore deve sopportare il rischio che i ricavi non coprano i costi, cioè il rischio d'impresa.

Inoltre, come puntualizzato dalla giurisprudenza, la valutazione dei beni deve essere fatta avendo riguardo alla data di cessazione del contratto e non a

---

<sup>44</sup> Cfr. COLOMBO, *Usufrutto ed affitto dell'azienda*, in *Trattato di diritto commerciale e di diritto pubblico dell'economia* diretto da F. Galgano, vol. III, Padova, 1979, p. 270.

quella di effettivo rilascio dell'azienda<sup>45</sup>; inoltre, la differenza tra le consistenze di inventario all'inizio e al termine del rapporto è regolata in denaro sulla base dei valori correnti al termine dell'affitto<sup>46</sup>.

### 7. La determinazione delle differenze d'inventario

La differenza fra le consistenze d'inventario all'inizio e al termine dell'affitto deve esser regolata sulla base dei valori correnti al termine dell'affitto (art. 2561, ult. comma., c.c.); tale differenza dà luogo ad un credito o a un debito nei confronti del proprietario.

Se non vi sono stati mutamenti nella composizione del patrimonio trasferito o se i mutamenti si sono limitati alla sostituzione delle scorte consumate con scorte di uguale qualità e quantità, non emergerà una differenza d'inventario e pertanto nulla sarà dovuto né al proprietario né all'affittuario. In altri termini, i semplici mutamenti di valore dell'azienda non comportano per l'affittuario differenze d'inventario.

Così, ad esempio, se all'inizio l'azienda comprendeva merci di una determinata qualità A per una quantità pari a 100 unità del valore unitario di mercato (di allora) di 100, ed alla fine l'azienda comprende la stessa quantità della merce A del valore unitario di mercato (attuale) di 120, nessuna variazione è intervenuta nella consistenza d'inventario e pertanto nulla è dovuto all'affittuario. Se, viceversa, alla fine l'azienda comprende una quantità pari a 150 unità, la differenza d'inventario ammonta a 6.000 (50 x 120).

L'affittuario può, inoltre, apportare all'azienda variazioni sostitutive o aggiuntive: sono «variazioni sostitutive» gli incrementi di un elemento – ad esempio di qualità A – e le diminuzioni di un altro elemento – di qualità B – che lascino immutata l'entità dell'azienda; sono «variazioni aggiuntive» i mutamenti di quantità di elementi aziendali che complessivamente incrementino l'entità dell'azienda; sono «variazioni diminutive» quelle che complessivamente riducono l'entità degli elementi aziendali.

E, in caso di «variazioni aggiuntive», all'affittuario compete una differenza pari al valore corrente delle addizioni. Così, se l'affittuario ha incrementato le consistenze iniziali affrontando una spesa di 1.000 e, all'atto della cessazione dell'affitto, quelle maggiori consistenze hanno un valore di 1.200, la differenza è pari a 1.200.

<sup>45</sup> Cfr. Cass. 24 agosto 1998, n. 8364, in *Mass. giust. civ.*, 1998, p. 1753.

<sup>46</sup> Cfr. Cass. 28 gennaio 2002, n. 993, in *Arch. loc.*, 2002, p. 566.

Del pari, in caso di «variazioni diminutive» l'affittuario deve corrispondere al proprietario una differenza pari al valore attuale delle minori consistenze.

Tali regole valgono sia per le scorte sia per gli altri elementi patrimoniali, sussistendo – come si è detto – in capo all'affittuario il potere-dovere di disporre, nei limiti della buona gestione, non solo delle scorte ma anche degli immobilizzi.

## 8. Il risarcimento dei danni

Diversi sono i casi in cui l'affittuario può incorrere in un'azione finalizzata al risarcimento dei danni.

In primo luogo, la mancata restituzione dell'azienda, alla scadenza del contratto di affitto, obbliga l'affittuario a risarcire i danni derivanti al locatore dalla ritardata consegna<sup>47</sup>. Peraltro, come osservato dalla giurisprudenza, il mero fatto che l'affittuario dopo la scadenza del contratto non abbia restituito l'azienda al locatore, ed abbia continuato egli stesso a gestirla, può determinare l'insorgere di responsabilità dell'affittuario per violazione dello specifico obbligo di restituzione, ma non comporta violazione del divieto di concorrenza stabilito dal penultimo comma dell'art. 2557 c.c., essendo tale ultima violazione configurabile solo dopo l'avvenuta restituzione dell'azienda al locatore.

Un'ulteriore ipotesi di risarcimento del danno è costituito dal perimento fortuito delle scorte che, secondo la dottrina, grava sull'affittuario<sup>48</sup>. Per contro, la dottrina è prevalentemente orientata nel senso che il perimento fortuito delle immobilizzazioni gravi sul proprietario<sup>49</sup>. Di conseguenza, il deterioramento (fisico ed economico) e la distruzione (fisica ed economica) costituenti normali conseguenze della limitata vita degli impianti e della loro utilizzazione fanno carico all'affittuario, mentre i perimenti per cause diverse – purché non imputabili all'affittuario – sono a carico del proprietario. Pertanto, dall'inventario iniziale rivalutato, in sede di confronto con l'inventario finale, dovranno venire detratte le immobilizzazioni eventualmente perite per caso fortuito, secondo il valore che esse avevano al momento del perimento.

---

<sup>47</sup> In tale senso: Trib. Verona, 9 gennaio 1982, in *Giur. it.*, 1984, I, 2, p. 142; Cass. 23 settembre 1995, n. 10105, in *Mass. giust. civ.*, 1995, p. 1677.

<sup>48</sup> COLOMBO, *Usufrutto ed affitto dell'azienda*, in *Trattato di diritto commerciale e di diritto pubblico dell'economia* diretto da F. Galgano, vol. III, Padova, 1979, p. 274.

<sup>49</sup> Si veda, al proposito, COLOMBO, *Usufrutto ed affitto dell'azienda*, in *Trattato di diritto commerciale e di diritto pubblico dell'economia*, diretto da F. Galgano, vol. III, Padova, 1979, p. 274 s., ove riferimenti anche alle diverse opinioni.

Un caso particolare di risarcimento del danno è inoltre costituito dalle «variazioni illecite», quali ad esempio le riduzioni delle scorte al di sotto del livello normale per quell'azienda, gli acquisti di scorte in misura sicuramente eccedente le esigenze della gestione, le sostituzioni rese necessarie per mancata manutenzione di preesistenti elementi aziendali, il mancato rimpiazzo di impianti necessario per la conservazione dell'efficienza dell'organizzazione, la sostituzione di un elemento con altro inopportuno o negligenzemente scelto; l'ingiustificato incremento occupazionale<sup>50</sup>. In tali casi, l'affittuario dovrà al proprietario «non la sola differenza tra i valori d'inventario, ma anche l'ulteriore somma corrispondente al maggior costo che i beni da acquistare per ristabilire l'equilibrio aziendale avranno nel momento in cui il proprietario riuscirà ad acquistarli, o l'ulteriore somma corrispondente ai costi di eliminazione dei beni indebitamente immessi (a meno che egli stesso li stralci dall'azienda), o la differenza tra il valore che hanno gli impianti e quello che essi avrebbero se fossero stati assoggettati alle dovute manutenzioni, ecc.»<sup>51</sup>.

In generale, quindi, il risarcimento del danno può essere richiesto tutte le volte che non sia stata preservata, in termini economici, la *rerum substantia* da parte dell'affittuario.

## 9. La disciplina del divieto di concorrenza

L'art. 2557, comma 4, c.c., stabilisce che sul proprietario incombe un divieto di concorrenza per tutta la durata dell'affitto. Il divieto di concorrenza si concretizza nell'obbligo, incombente sul proprietario, di astenersi dall'iniziare una nuova impresa che per l'oggetto, l'ubicazione o altre circostanze sia idonea a sviare la clientela dell'azienda ceduta. La norma è volta a tutelare l'affittuario da iniziative che possono essere assunte dal proprietario volte a sottrarre la clientela dell'azienda affittata, quale, ad esempio, l'inizio di una nuova attività d'impresa nello stesso settore di attività e nella stessa zona dell'azienda affittata.

È stata sollevata la questione se il divieto di concorrenza faccia capo anche all'affittuario al termine del contratto di affitto d'azienda. Infatti, come stabilito dal comma 1 dell'art. 2557 c.c., «*chi aliena l'azienda deve astenersi, per il periodo di cinque anni dal trasferimento, dall'iniziare una nuova impresa che*

<sup>50</sup> Sulle implicazioni che da esso possono discendere si veda il successivo par. 10.

<sup>51</sup> COLOMBO, *Usufrutto ed affitto dell'azienda*, in *Trattato di diritto commerciale e di diritto pubblico dell'economia*, diretto da F. Galgano, vol. III, Padova, 1979, p. 278.

per l'oggetto, l'ubicazione o altre circostanze sia idonea a sviare la clientela dell'azienda ceduta».

La giurisprudenza è orientata in senso favorevole all'applicazione del divieto di concorrenza alla scadenza del contratto di affitto d'azienda<sup>52</sup>. In particolare la Suprema Corte<sup>53</sup> ha sancito il principio secondo cui le disposizioni dell'art. 2557 c.c., concernenti il divieto di concorrenza in caso di trasferimento di azienda, trovano applicazione non soltanto con riguardo alle ipotesi di alienazione di questa, intesa in senso tecnico, ma anche a tutte quelle altre ove si avveri la sostituzione di un imprenditore all'altro nell'esercizio dell'impresa, e, pertanto, anche in favore del proprietario di un'azienda nel caso che l'abbia data in affitto allorché l'azienda gli sia stata trasferita dall'affittuario per scadenza del termine finale o per altra causa negozialmente prevista.

Pare corretto aderire a tale tesi giurisprudenziale e cioè ritenere che, in assenza di regolamentazione contrattuale, incomba sull'affittuario un divieto di concorrenza di durata quinquennale.

## 10. *Gli effetti della cessazione sui rapporti di lavoro*

L'art. 2112, comma 1, c.c. stabilisce che «in caso di trasferimento d'azienda, il rapporto di lavoro continua con il cessionario ed il lavoratore conserva tutti i diritti che ne derivano». Il comma 2 aggiunge che «il cedente ed il cessionario sono obbligati, in solido, per tutti i crediti che il lavoratore aveva al tempo del trasferimento».

La disposizione è molto chiara e dispone in sostanza che in caso di trasferimento d'azienda vi è, da un lato, la successione automatica del cessionario dell'azienda trasferita nei rapporti di lavoro in atto con il cedente al momento del trapasso, con la sostituzione soggettiva nella posizione del datore di lavoro; dall'altro, sorge una responsabilità solidale del cedente e del cessionario con riferimento ai crediti che il lavoratore aveva al tempo del trasferimento.

In tale modo viene assicurata al lavoratore la continuità del rapporto di lavoro – con la conservazione del posto e della posizione contrattuale pregressa – e

---

<sup>52</sup> In senso contrario, invece, BONFANTE-COTTINO, *L'imprenditore*, in *Trattato di diritto commerciale*, diretto da G. Cottino, vol. I, Padova, 2001, p. 663, il quale ritiene che l'obbligo dell'affittuario di gestire l'impresa sotto la ditta del proprietario realizza, sul piano legislativo, una garanzia sufficiente per il proprietario e quindi equipollente alla disciplina prevista dall'art. 2557 c.c.

<sup>53</sup> Così Cass. 20 dicembre 1991, n. 13762, in *Nuova giur. civ. comm.*, 1993, I, p. 1. Nello stesso senso Cass. 23 settembre 1995, n. 10105, in *Notariato*, 1996, p. 231.

viene accentuata a suo favore la garanzia del pagamento dei crediti maturati prima del trasferimento.

Tale disciplina vale certamente per il trasferimento dell'azienda dal proprietario all'affittuario in occasione della stipulazione del contratto di affitto. Occorre, peraltro, verificare se essa si applichi anche nel caso di retrocessione del complesso aziendale all'atto della scadenza dell'affitto.

La dottrina e la giurisprudenza sono unanimemente orientate nel senso che tale norma trovi applicazione, sul riflesso che la fattispecie di cui all'art. 2112 c.c. ricorre anche nell'ipotesi di cessazione dell'affitto d'azienda – quale che sia la causa di essa – poiché in tale occasione di attua un (ri)trasferimento dell'azienda dall'affittuario al proprietario; ovviamente, a condizione che il proprietario continui a utilizzare il complesso aziendale in funzione dell'esercizio della stessa attività imprenditoriale, nonostante il mutamento della persona dell'imprenditore<sup>54</sup>.

La dottrina<sup>55</sup>, in particolare, ritiene che il concetto di trasferimento assuma un significato atecnico molto ampio, non circoscritto al mero passaggio di proprietà, ma comprensivo di ogni negozio giuridico dal quale sorga la legittimazione all'esercizio del potere di gestione aziendale; ed in tale nozione, ad evidenza, rientra anche l'ipotesi di retrocessione dell'azienda nella disponibilità del proprietario.

La giurisprudenza dal canto suo ha osservato<sup>56</sup> che il trasferimento espone il proprietario a responsabilità solidale per tutti i debiti dell'affittuario verso i dipendenti, correlati al rapporto di lavoro, ivi compresi i debiti di natura assicurativa o previdenziale; ed ha precisato<sup>57</sup> che l'art. 2112 c.c. trova applicazione, ove rimanga immutata l'organizzazione dei beni aziendali, anche qualora il proprietario, anziché proseguire l'attività in precedenza esercitata dall'affittuario, sostituisca a questi, senza soluzione di continuità, un altro soggetto nella medesima posizione di affittuario, configurandosi in tal caso una indiretta utilizzazione del complesso aziendale da parte del concedente, a mezzo dell'affittuario.

---

<sup>54</sup> In argomento si veda BONAJUTO, *Il trasferimento dell'azienda e del lavoratore*, Padova, 1999, p. 30 s.

<sup>55</sup> In tale senso GHIDINI, *Diritto del lavoro*<sup>8</sup>, Padova, 1981, p. 457, e SUPPEI, *Il rapporto di lavoro (costituzione e svolgimento)*, in *Enc. giur. lav.*, diretta da Mazzoni, IV, Padova, 1982, p. 298.

<sup>56</sup> Cass. 20 aprile 1985, n. 2644, in *Giur. it.*, 1987, I, p. 170.

<sup>57</sup> Cass. 7 luglio 1992, n. 8252, in *Giur. it.*, 1993, I, 1 p. 70 s.

La giurisprudenza<sup>58</sup>, peraltro, nel ribadire che la norma trova applicazione indipendentemente dal mezzo tecnico-giuridico con il quale il trasferimento si sia in concreto realizzato, sottolinea la necessaria presenza di un ulteriore presupposto costitutivo della fattispecie: cioè l'immutazione strutturale ed organica dell'azienda.

In conclusione il rapporto di lavoro continua sia in caso di trasferimento dell'azienda dal proprietario all'affittuario all'inizio dell'affitto sia in caso di (ri)trasferimento dell'azienda dall'affittuario al proprietario al termine dell'affitto; e sull'affittuario prima e sul proprietario dopo grava la responsabilità solidale per i debiti di lavoro.

La disposizione richiede dunque particolare attenzione, anche perché assume verosimilmente carattere imperativo e pertanto non è derogabile dalle parti. Richiede particolare attenzione perché il proprietario – se imprenditore commerciale (individuale o collettivo) – deve, in quanto solidalmente responsabile, non solo conservare in bilancio (nei conti d'ordine, trattandosi di rischio) l'esposizione dei debiti di lavoro nei confronti del personale dipendente trasferito, ma anche esporre il debito nel suo ammontare aggiornato di anno in anno (sempre nei conti d'ordine). Qualora poi l'affittuario manifesti l'incapacità di adempiere alle obbligazioni derivanti dai rapporti di lavoro, l'ammontare complessivo dei conti d'ordine deve essere trasferito dal sistema secondario (conti d'ordine) al sistema principale (voce: debiti) di bilancio.

Occorre, inoltre, ricordare che il debito assistito da responsabilità solidale del proprietario si movimenta non soltanto per effetto dell'anzianità dei dipendenti trasferiti, ma anche in conseguenza dell'assunzione di nuovi dipendenti da parte dell'affittuario; sebbene con il temperamento per cui deve sussistere l'immutazione strutturale ed organica dell'azienda, cioè la consistenza iniziale dell'azienda non deve essere stravolta dalla gestione spregiudicata dell'affittuario. Ferma restando tale condizione, il proprietario deve, quindi, iscrivere in bilancio l'intero ammontare dei debiti derivanti da *tutti i rapporti di lavoro*, con evidente aumento del rischio di regresso all'aumentare della dimensione occupazionale dell'impresa.

---

<sup>58</sup> Numerose sono le sentenze che seguono tale orientamento, fra le quali si vedano: Cass. 7338/86; Cass. 4600/87; Cass. 6970/88