

Lezione del 8 marzo 2018

5. L'azienda

5.3. L'usufrutto e l'affitto di azienda.

Prof.ssa Emanuela Arezzo
Corso di Diritto Commerciale

L'usufrutto e l'affitto di azienda

azienda



```
graph TD; A[azienda] --> B[Atti traslativi: Cessione in tutte le possibili declinazioni]; A --> C["Negozii costitutivi di un diritto di godimento:<br/>➤ Diritto reale di godimento = usufrutto;<br/>➤ Diritto personale di godimento = affitto."];
```

Atti traslativi:
Cessione in tutte
le possibili
declinazioni

Negozi costitutivi di un diritto di godimento:
➤ Diritto reale di godimento = **usufrutto**;
➤ Diritto personale di godimento = **affitto**.

L'usufrutto di azienda

- Diritto reale di godimento = usufrutto;
- Nessuna specificità da un punto di vista negoziale.
- La particolarità della disciplina = oggetto del negozio e cioè dall'azienda quale **complesso asservito all'esercizio dell'attività di impresa**, complesso di beni **che deve tornare nelle mani del nudo proprietario** al termine dell'usufrutto.
- Necessità non semplicemente di *“rispettare la destinazione economica”* della cosa, ex art. 981 c.c., e utilizzare *“la diligenza del buon padre di famiglia”* ex art. 1001, bensì:
- Una serie di **poteri/doveri** volti a preservare l'azienda nella sua **attitudine produttiva** e nel suo **avviamento**.

L'usufrutto: segue

Poteri/doveri dell'usufruttuario (art. 2561 c.c.):

- Guidare l'azienda sotto la **ditta** che la contraddistingue;
- Astenersi dal modificare la **destinazione** dell'azienda;
- Gestire in modo da preservare **l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti**.

N.B. potere/dovere di gestione che va ben ***oltre l'ordinaria amministrazione***;

- l'usufruttuario dovrà compiere tutti gli atti necessari per **salvaguardare** il valore del complesso aziendale;

Obbligo di conservazione dell'*efficienza produttiva* dell'azienda

L'usufruttuario deve gestire l'azienda “[...] in modo da conservare l'efficacia dell'organizzazione e degli impianti e le normali dotazioni di scorte” (2561, 2°, c.c.)

- Massimo potere di gestione = potere di disposizione dei beni aziendali.
- Limite → Obbligo di conservazione dell'*efficienza produttiva* dell'azienda

Segue:

Obbligo di **conservazione** dell'*efficienza produttiva* dell'azienda:

- Potere di acquistare e vendere prodotti/beni/macchinari dell'azienda, e in particolare:
- Obbligo di ammodernare gli impianti produttivi, migliorare le tecniche di produzione, se necessario incrementare il ventaglio di prodotti offerti, etc.
 - Con spese che esulano dalla c.d. ordinaria manutenzione e che dunque, secondo la disciplina ordinaria (art. 1005 c.c.), spetterebbero al nudo proprietario.

N.B. pena l'applicazione della disciplina prevista per gli **abusi dell'usufruttuario** (espressam richiamata ex art. 2561, 3°, c.c.).

L'usufrutto: segue

Peculiarità = quale il valore del complesso aziendale al termine dell'usufrutto?

“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” (art. 2561 u.c.)

Si applica la disciplina relativa:

- al divieto di concorrenza;
- alla successione dei contratti;
- Ai crediti di impresa, ma solo *se vi è **accordo** espresso delle parti;*

N.B. non si applica la disciplina relativa ai **debiti** che continuano a gravare sulla persona che li ha assunti.

L'affitto di azienda

Analogie con la disciplina dell'usufrutto:

- Potere/dovere di gestire l'azienda;
- Potere/dovere di preservare il valore del complesso aziendale, etc.;
- Divieto di concorrenza (art. 2557, 4° co, c.c.);
- Successione nei contratti (art. 2558, 3° co, c.c.);
- Non si applica la disciplina prevista per i crediti e debiti aziendali.

L'affitto di azienda

Differenze:

- Inapplicabilità della disciplina dei crediti inerenti all'azienda;
- Inapplicabilità della disciplina dei debiti inerenti all'azienda;

Differenze rispetto alla locazione di un bene immobile.

Come distinguere nella pratica? (es. edificio strutturato ad albergo e locato con relativo mobilio: locazione di immobile con pertinenze o affitto d'azienda?)

Cass. N. 20815/2006: criterio del **vincolo di interdipendenza e complementarità dei beni**. Nel caso di affitto di azienda, il bene immobile è uno degli elementi costitutivi del complesso.