



diritto ed economia dell'impresa

Diretta da LUCIANO M. QUATTROCCHIO

6/2025

INTERVENTI di

*M. Ravinale, F. Lunardon, R. Schiesari
A. Franco, L.M. Quattrocchio, M. Riverditi*

APPROFONDIMENTI di

E. Piscino

SAGGI di

G. Settanni

OSSERVATORIO di

G. Tassoni



G. Giappichelli Editore – Torino

Rivista telematica bimestrale 6/2025 • Iscrizione al R.O.C. n. 25223

ISSN 2499-3158



Diretta da LUCIANO M. QUATTROCCHIO

6 - 2025



G. Giappichelli Editore – Torino

Diritto ed economia dell'impresa
Bimestrale digitale - Iscrizione al R.O.C. n. 25223

© Copyright 2025 - G. GIAPPICHELLI EDITORE – TORINO
VIA PO, 21 - TEL. 011-81.53.111
www.dirittoeconomiaimpresa.it

ISSN 2499-3158

Direzione

Direttore: Luciano M. Quattrocchio.

Segretarie: Federica Bellando e Valentina Bellando.

Esperto Linguistico: Diana Fahey.

Comitato Scientifico:

Segretario: Stefano Cerrato.

Componenti: Niccolò Abriani, Guido Alpa, Christian Armbrüster, Guido Bonfante, Maurizio Borghi, Stefano Bresciani, Federico Briolini, Giacomo Büchi, Christoph Busch, Maura Campra, Míriam Cugat Mauri, Francesca Culasso, Diego Corapi, Marina Damilano, Francesco De Santis, Bruno Dondero, Luca Enriques, Gaudencio Esteban Velasco, Paolo Davide Farah, Francesco Fimmanò, Sergio Foà, Giancarlo Frosio, Josep Ramon Fuentes Gasó, Cristina Góis, Carlo Ibba, Bruno Inzitari, Toni Jaeger-Fine, Peter Kindler, Fiorella Lunardon, Juan Pablo Mugnolo, Mario Notari, Federica Pasquariello, Elisabetta Pederzini, Piero Pisoni, Gaetano Presti, Angela Principe, Luigi Puddu, Alberto Quagli, Gabriele Racugno, Alessandra Rossi, Piercarlo Rossi, Antonella Sciarone Alibrandi, José Antonio Tardío Pato, Alberto Maria Tedoldi, Claudia Tedeschi, Francesco Vella, Lihong Zhang, Elena Zucconi Galli Fonseca.

Comitato Referee

Segretario: Mia Callegari.

Componenti: Francesca Angiolini, Luigi Ardizzone, PierDanilo Beltrami, Massimo Bianca, Cristiano Cincotti, Alberto De Pra, Ivan Demuro, Alain Devalle, Luca Geninatti Satè, Elisa Giacosa, Gianluca Guerrieri, Rolandino Guido Guidotti, Dario Latella, Enrico Macrì, Carlo Mancuso, Giovanni Meruzzi, Paolo Flavio Mondini, Alessandro Monteverde, Fabio Nieddu Arrica, Andrea Perini, Vincenzo Pinto, Giuseppe Antonio Policaro, Roberto Ranucci, Patrizia Riva, Diego Rossano, Simone Scagnelli, Enrico Sorano, Marco Speranzin, Marina Spiotta, Giovanni Strampelli, Andrea Tina, Andrea Zorzi.

Comitato Editoriale

Segretaria: Valentina Bellando.

Componenti: Annalisa Avagnina, Alessandro Avataneo, Paolo Basso, Federica Bellando, Valentina Bellando, Anna Bonfante, Giulia Brunelli, Michele Ricciardo Calderaro, Francesco Cappello, Giovanni Castellani, Maurizio Cavanna, Margherita Corrado, Elena Cogo, Monica Cugno, Ludovica Deaglio, Alessandro Favata, Alberto Franco, Francesca Gastaldi, Francesco Gerino, Francesca Grillo, Federico Guglielmi, Cecilia Limone, Aldo Lipani, Valeria Miraglia, Roberta Monchiero, Antonio Morone, Bianca Maria Omegna, Alessandro Pastore, Emma Piccatti, Matteo Pignatti, Anna Maria Porporato, Eleonora Rajneri, Maurizio Riverditi, Fabrizia Santini, Giuseppe Settanni, Gabriele Varrasi, Barbara Veronese, Emanuele Zanalda.

Indice

	<i>pag.</i>
Interventi	
L'affitto d'azienda: un'analisi interdisciplinare	
L'affitto d'azienda: relazione introduttiva / <i>The Enterprise Lease: introduction</i> Mario Ravinale	836
L'affitto d'azienda: profili giuslavoristici / <i>The enterprise lease: Employment Law Profiles</i> Fiorella Lunardon	845
L'affitto d'azienda: aspetti valutativi / <i>The Leasing of an enterprise: valuation issues</i> Roberto Schiesari	854
L'affitto d'azienda tra imposte dirette e indirette: disciplina, criticità e questioni applicative / <i>Enterprise lease between direct and indirect taxation: regulatory framework, critical issues, and practical application questions</i> Alberto Franco	864
La cessazione del contratto di affitto d'azienda nelle imprese <i>in bonis</i> / <i>The Termination of the Enterprise Lease Agreement in Solvent Companies</i> Luciano M. Quattrocchio	875
Affitto d'azienda e crisi d'impresa: profili penalistici tra normativa vigente e giurisprudenza recente / <i>Enterprise Leasing and Corporate Crisis: Criminal Law Issues under Current Legislation and Recent Jurisprudence</i> Maurizio Riverditi	894
Approfondimenti	
Potere speciale e limiti: l'evoluzione e le criticità del golden power in Italia / <i>Special powers and limits: evolution and critiques of the golden power in Italy</i> Eugenio Piscino	909

pag.

Saggi

Le operazioni di pronti contro termine nel panorama giuridico attuale tra tematiche ancora aperte e dubbi interpretativi / <i>The “Operazioni di pronti conto termine” in the current legal landscape: ongoing issues and interpretative doubts</i> Giuseppe Settanni	946
--	-----

Osservatorio

Proprietà intellettuale e concorrenza – Osservatorio luglio – ottobre 2025 Giorgia Tassoni	993
---	-----

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

The Termination of the Enterprise Lease Agreement in Solvent Companies

Luciano M. Quattrocchio*

ABSTRACT

Nel contesto dell'affitto d'azienda, l'intervento si sofferma sulla cessazione del contratto, individuando la normativa applicabile, le cause di cessazione e gli effetti anche sui rapporti di lavoro. In tale prospettiva, l'autore illustra – inter alia – la determinazione dell'avviamento e delle differenze d'inventario, nonché la valutazione dei beni oggetto di retrocessione.

Within the context of the enterprise lease, the paper focuses on the termination of the contract, identifying the applicable legal framework, the grounds for termination, and its effects, including on employment relationships. From this perspective, the author illustrates – inter alia – the determination of goodwill and inventory differences, as well as the valuation of the assets subject to retransfer.

SOMMARIO:

1. Premessa. – 2. Il dato normativo. – 3. Le cause di cessazione del contratto. – 4. L'individuazione dei beni oggetto di retrocessione. – 5. 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.

* Professore Aggregato di Diritto dell'Economia presso l'Università di Torino – Dottore Commercialista – Ordine di Torino.

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'impresa¹. 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'affittuario. 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 contratto². 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

¹ CASANOVA, voce *Azienda*, in *Novissimo digesto italiano*, vol. II, Torino, 1968, 13.

² App. Roma 21 febbraio 1970, in *Riv. giur. idrocarburi*, 1970, 279.

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'affittuario³.

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 contratto⁴. 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 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»⁵.

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

³ Cass. 25 agosto 1977, n. 3861, in *Giur. it.*, 1976, I, 2, 628.

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

⁵ Cass. 24 agosto 1978, n. 3969, in *Mass. giust. civ.*, 1978, 1657.