

L'affitto di uno spazio non può essere locazione d'azienda

CASSAZIONE

L'impresa è caratterizzata da un complesso di beni organizzati

Angelo Busani

Duro colpo per la prassi di qualificare come «affitto d'azienda» (al posto di «locazione di bene immobile») i contratti aventi a oggetto il godimento di «punti vendita» nei centri commerciali, con il fine di sottrarre il contratto alla legislazione in tema di locazione di immobili non abitativi: secondo la Cassazione (n. 3888 del 17 febbraio 2020) non vi è affitto d'azienda ove un'azienda non vi sia e, cioè, qualora manchi la preesistenza, al contratto, di una organizzazione in forma di azienda dei beni oggetto del contratto.

Secondo la sentenza, caratteristica saliente dell'azienda è che essa deve qualificarsi come un complesso unitario di beni (materiali e immateriali, a prescindere dal fatto che siano o meno di proprietà dell'imprenditore, essendo sufficiente che egli ne abbia la disponibilità) tenuto insieme dall'elemento dell'«organizzazione» che di tali beni ha fatto l'imprenditore in vista dell'esercizio dell'attività impresa. Di modo che nella contrattazione avente a oggetto l'azienda non viene meno l'unitarietà (conseguita mediante l'opera organizzativa dell'imprenditore) del complesso dei beni che la compongono, nel senso che questa unitarietà deve esistere al momento della concessione in godimento a terzi perché possa parlarsi di «affitto d'azienda».

Per mettere in luce la distinzione tra affitto d'azienda e locazione di immobile non può, dunque, pre-

scindersi dalla esistenza di questo requisito dell'organizzazione dei beni che sono oggetto del contratto di concessione in godimento, al momento in cui questo è concluso. Infatti, un contratto che conceda il godimento dell'azienda a terzi ha per oggetto un'azienda che preesiste e, cioè, un complesso di beni organizzati dal soggetto cedente e, come tali, concessi in godimento al cessionario. Non è pertanto compatibile con il concetto di affitto d'azienda la concessione in godimento di beni che sia poi l'avente causa a organizzare in vista dell'esercizio dell'impresa.

In sostanza, nell'affitto d'azienda elemento indefettibile è che venga ceduto il godimento, oltre che di beni aziendali, anche della loro organizzazione: se oggetto della cessione è, bensì, un complesso di beni, ma niente affatto organizzati ai fini dell'esercizio di una impresa, non può dirsi che si stia cedendo un'azienda, la quale invece presuppone quell'elemento.

Elemento discrezionale per giudicare se si tratti di un contratto di affitto d'azienda o di locazione immobiliare è dunque la preesistenza dell'impresa o, se si vuole, la preesistenza dell'elemento organizzativo dei beni oggetto del contratto; nel senso che qualora, invece, l'attività di impresa sia iniziata dall'avente causa, o sia costui a dare per la prima volta un'organizzazione ai beni cedutigli in godimento, non può parlarsi di affitto d'azienda, fattispecie che presuppone la preesistenza di quest'ultima al contratto. Il che impone, quindi, di considerare, ai fini della distinzione tra affitto d'azienda e locazione di immobile, anche l'elemento dell'avviamento quale indice della preesistenza di un'impresa e, dunque, della organizzazione dei beni oggetto del contratto.