



SEGRETERIA DI STATO
INDUSTRIA ARTIGIANATO
COMMERCIO E LAVORO

Relazione al Decreto Delegato

“Disciplina del contratto di affitto di ramo d’azienda nei centri commerciali”

Eccellentissimi Capitani Reggenti,
Onorevoli Consiglieri,

il presente decreto delegato costituisce attuazione della delega contenuta all’articolo 55, comma 2, lettera b) della Legge 24 dicembre 2018 n.173.

Il decreto delegato si propone di disciplinare il fenomeno dell’affitto di ramo d’azienda nei centri commerciali di cui alla Legge n.130/2010 e successive modifiche, ossia nell’ambito in cui tale contratto è più diffuso.

L’affitto di ramo d’azienda, seppure diffuso nella prassi e menzionato esplicitamente dal legislatore (cfr. ad esempio l’articolo 26 della Legge n.40/2014 e l’articolo 13 del Decreto n. 162/2015), non aveva tuttavia una regolamentazione positiva. Ciò avrebbe potuto facilmente determinare una incertezza in ordine ai requisiti e agli effetti del contratto.

Con il presente disposto normativo si è pertanto ritenuto di individuare, seppure limitatamente ai centri commerciali, (a) l’ambito di applicazione del contratto; (b) i principali obblighi nascenti tra le parti; (c) la sorte dei contratti e dei debiti; (d) le modalità di restituzione del ramo d’azienda; (e) gli effetti dell’apertura di una procedura concorsuale.

L’affitto di ramo d’azienda di cui alla presente norma è quel contratto con il quale il proprietario (concedente), per una durata determinata e dietro il pagamento di un corrispettivo, si obbliga a far godere il relativo ramo d’azienda ad altro soggetto (affittuario), il quale deve curarne la gestione in conformità della destinazione economica e dell’interesse della produzione. Ai fini del presente decreto delegato, il ramo d’azienda è rappresentato dal complesso di beni organizzato dal concedente per l’esercizio dell’impresa e può essere composto dai diritti individuati all’articolo 1, comma 2, lettere a) e b).

Il concedente è tenuto a consegnare il ramo d’azienda, con i suoi accessori e le sue pertinenze, in stato da servire all’uso a cui è destinato. Parimenti può accertare in ogni tempo se l’affittuario osserva gli obblighi che gli incombono richiedendo la risoluzione del contratto qualora questi non destini al servizio del ramo d’azienda i mezzi necessari per la gestione dello stesso, non osservi le previsioni di legge e le regole della buona tecnica, muti stabilmente la destinazione economica del ramo d’azienda, risulti inadempiente alle proprie obbligazioni di pagamento. Il concedente, durante l’affitto, può esercitare una nuova impresa anche avente ad oggetto la stessa attività del ramo di azienda oggetto di affitto, purché ciò avvenga nel rispetto della leale concorrenza.

Per quanto riguarda la successione nei contratti, l’affittuario subentra nei contratti, di qualsiasi tipo, che siano stati stipulati dal concedente per l’esercizio del ramo d’azienda e al termine dell’affitto il concedente

REPUBBLICA DI SAN MARINO

Contrada del Collegio, 38 - 47890 San Marino
info.industria@gov.sm - www.industria.sm

T +378 (0549) 885272
F +378 (0549) 882529



**SEGRETERIA DI STATO
INDUSTRIA ARTIGIANATO
COMMERCIO E LAVORO**

non subentra nei contratti, di qualsiasi tipo, che siano stati stipulati dall'affittuario per l'esercizio del ramo d'azienda.

Relativamente ai debiti, di quelli contratti anteriormente alla stipula dell'affitto del ramo d'azienda ne risponde solamente il concedente mentre di quelli contratti in costanza di affitto ne risponde solo l'affittuario.

Al termine dell'affitto, l'affittuario è tenuto a consegnare il ramo d'azienda al concedente nella consistenza in cui l'aveva ricevuto e la differenza tra la consistenza d'inventario iniziale e quella al termine dell'affitto è regolata in danaro sulla base dei valori correnti al termine dell'affitto stesso.

Con il presente decreto delegato infine vengono normati gli effetti dell'apertura di una procedura concorsuale (concorso dei creditori o concordato preventivo, liquidazione coattiva di cui all'articolo 15 della Legge 47/2006 e successive modifiche) a carico dell'affittuario prevedendo la risoluzione di diritto del contratto di affitto di ramo d'azienda, salvo il concedente non esprima il consenso alla prosecuzione dello stesso entro un mese dall'apertura di una procedura concorsuale.

In conformità del principio dell'autonomia negoziale, è stata lasciata ampia facoltà per le parti di individuare nel contratto un assetto diverso da quello previsto dalla norma, che vale quindi come regola in assenza di diversa pattuizione espressa.

Il Segretario di Stato
Andrea Zafferani

