



# REPUBBLICA DI SAN MARINO

**DECRETO DELEGATO 1 marzo 2019 n.41**

**Noi Capitani Reggenti  
la Serenissima Repubblica di San Marino**

*Visto l'articolo 55, comma 2, lettera b), della Legge 24 dicembre 2018 n.173;  
Vista la deliberazione del Congresso di Stato n.13 adottata nella seduta dell'11 febbraio 2019;  
Visto l'articolo 5, comma 3, della Legge Costituzionale n.185/2005 e gli articoli 8 e 10, comma 2,  
della Legge Qualificata n.186/2005;  
Promulghiamo e mandiamo a pubblicare il seguente decreto delegato:*

**DISCIPLINA DEL CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA NEI  
CENTRI COMMERCIALI**

**Art. 1**  
*(Contratto di affitto)*

1. Nel centro commerciale, la gestione dei rapporti contrattuali, relativi ai singoli spazi commerciali, può avvenire anche mediante la stipula di contratti di affitto, aventi ad oggetto il godimento del relativo ramo d'azienda, per una durata determinata e verso il pagamento di un corrispettivo che deve risultare dal contratto. In tal caso, il contratto è disciplinato dalle previsioni contrattuali concordate dalle parti, in conformità alle norme del presente decreto delegato, e ad esso non si applicano le disposizioni vigenti in materia di locazione.
2. Ai fini del presente decreto delegato, il ramo di azienda è rappresentato dal complesso di beni organizzato dal concedente per l'esercizio dell'impresa e può essere composto da:
  - a) il diritto di godimento di unità immobiliari destinate a uso commerciale e a funzioni accessorie, anche non contigue, purché presenti nel centro commerciale;
  - b) il diritto di richiedere la temporanea voltura dei relativi titoli amministrativi per l'esercizio dell'attività commerciale ovvero il rilascio dalle relative licenze temporanee ai sensi della Legge 31 marzo 2014 n.40.

**Art. 2**  
*(Gestione del ramo d'azienda)*

1. 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.

2. L'affittuario deve curare la gestione del ramo d'azienda in conformità della destinazione economica e dell'interesse della produzione.
3. Il concedente può accertare in ogni tempo, anche con accesso in luogo, se l'affittuario osserva gli obblighi che gli incombono e può chiedere la risoluzione del contratto, se l'affittuario non destina al servizio del ramo d'azienda i mezzi necessari per la gestione di esso, se non osserva le previsioni di legge e le regole della buona tecnica, ovvero se muta stabilmente la destinazione economica del ramo d'azienda, nonché se risulta inadempiente alle proprie obbligazioni di pagamento.
4. L'affittuario non può cedere il contratto o subaffittare il ramo d'azienda senza il consenso del concedente.

**Art. 3**  
*(Contratti e debiti)*

1. Salvo che concedente e affittuario abbiano pattuito diversamente, l'affittuario subentra nei contratti, di qualsiasi tipo, che siano stati stipulati dal concedente per l'esercizio del ramo d'azienda stesso.
2. Salvo che concedente e affittuario abbiano pattuito diversamente, al termine dell'affitto, il concedente non subentra nei contratti, di qualsiasi tipo, che siano stati stipulati dall'affittuario per l'esercizio del ramo d'azienda stesso.
3. Dei debiti anteriori alla stipula del contratto di affitto risponde soltanto il concedente mentre dei debiti contratti in costanza di affitto risponde solo l'affittuario.

**Art. 4**  
*(Restituzione del ramo d'azienda)*

1. Salvo che concedente e affittuario abbiano pattuito diversamente, al termine dell'affitto, l'affittuario è tenuto a riconsegnare 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 momento del termine dell'affitto è regolata in danaro, sulla base dei valori correnti al termine dell'affitto.
2. Per le aziende date in affitto, le quote di ammortamento sono deducibili esclusivamente nella determinazione del reddito del concedente.

**Art. 5**  
*(Leale concorrenza)*

1. Salvo che concedente e affittuario abbiano pattuito diversamente, il concedente, durante l'affitto, può esercitare una nuova impresa, anche avente ad oggetto la stessa attività del ramo d'azienda affittata, purché ciò avvenga nel rispetto della leale concorrenza.

**Art. 6**  
*(Procedure concorsuali)*

1. In caso di apertura a carico dell'affittuario di una delle seguenti procedure:
  - a) concorso dei creditori o concordato preventivo;
  - b) liquidazione coattiva di cui all'articolo 115 della Legge 23 febbraio 2006 n.47 e successive modifiche,

il contratto di affitto di ramo d'azienda si risolve di diritto, salvo che il concedente non esprima il consenso alla prosecuzione dello stesso entro un mese dall'apertura di una delle procedure di cui ai punti a) e b).

*Dato dalla Nostra Residenza, addì 1 marzo 2019/1718 d.F.R.*

I CAPITANI REGGENTI  
*Mirco Tomassoni – Luca Santolini*

IL SEGRETARIO DI STATO  
PER GLI AFFARI INTERNI  
*Guerrino Zanotti*