

# Affitto d'azienda e locazione di immobile con pertinenze: distinzione e regime giuridico delle due fattispecie

*Analisi dei criteri interpretativi finalizzati alla distinzione tra il contratto di locazione di immobile con pertinenze e il contratto di affitto d'azienda.*

*Le posizioni di giurisprudenza e dottrina e conseguenti aspetti pratici.*

a cura di **Luca Amati\***

## LA QUESTIONE

**Qual è la concreta distinzione tra affitto d'azienda e locazione di immobile con pertinenze? Quali le caratteristiche salienti delle due figure?**

## INTRODUZIONE

Nel nostro ordinamento civilistico tra norme in materia di locazione e affitto – compreso l'affitto d'azienda – corre il tipico rapporto che esiste tra norme generali e speciali, a mente del quale se la fattispecie non è regolata da una norma specificamente prevista per l'affitto si dovrà ricorrere alla disciplina generale in materia di locazione ordinaria. Salva in ogni caso l'eventuale incompatibilità con la normazione speciale, nel quale caso destinata a prevalere sarà quest'ultima.

Il comune e costante avvento di nuove interpretazioni applicative, insieme all'evoluzione di quelle più risalenti, consente di considerare l'azienda e la nozione a essa relativa non più, o non solo, come «il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa» bensì quale fattispecie molto più articolata implicante riferimenti ad altri istituti pubblici e privati. A complicare l'aspetto nominalistico contribuiscono a volte anche le corti di merito e di legittimità che nell'*incipit* delle loro pronunce adottano il termine "locazione", generalizzandone il significato anche quando il fulcro della decisione ha per oggetto beni produttivi (nel qual caso si è nell'ambito dell'affitto), o, ancora, un complesso di beni organizzati (*ergo* si è in materia d'affitto d'azienda).

\* *Avvocato del Foro di Milano, Studio legale Goltara & Associati.*

Evidente che la lettura del dispositivo e delle motivazioni permette comunque di individuare il vero oggetto della statuizione, ma detta generica fungibilità d'uso del termine generale non è giustificato né, forse, giustificabile.

La vastità e frammentarietà della casistica dottrinale e giurisprudenziale pubblicata in materia di locazione, affitto, affitto d'azienda e materie correlate, induce il redattore a circoscrivere il più possibile il campo di indagine onde limitare l'area di incertezza e di potenziale confusione. La prima e immediata distinzione tra le fattispecie in commento è indicata dal legislatore del 1942 nello stesso *corpus* del Codice civile.

Locazione e affitto sono disciplinati dal Libro IV, "Delle obbligazioni", Titolo III, artt. 1571/1654 c.c. L'affitto d'azienda è disciplinato dal Libro V, "Del lavoro", Titolo VIII, Capo I, art. 2562 e collegati. *Ratio* della diversa collocazione codicistica è individuabile nel fatto che, perché si abbia locazione ordinaria, è necessaria e sufficiente la concessione in godimento del bene o dei beni oggetto del contratto. Perché si abbia affitto è richiesta l'ulteriore caratteristica della produttività del bene o dei beni concessi in godimento, finalizzati alla realizzazione di un'utilità economica.

Infine, perché si abbia affitto d'azienda (art. 2562 c.c.) è necessario che oggetto del contratto sia il complesso unitario di tutti i beni organizzati unitariamente per l'esercizio dell'impresa.

## LE NORME

**Legge 27 luglio 1978, n. 392 – Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti a uso abitativo.**

Art. 36 – *Sublocazione e cessione del contratto di locazione*

### Codice civile

Art. 1571 – *Della locazione-nozione*

Art. 1615 – *Gestione e godimento della cosa produttiva*

Art. 2112 – *Mantenimento dei diritti dei lavoratori in caso di trasferimento d'azienda*

Art. 2558 – *Successione nei contratti*

Art. 2562 – *Affitto dell'azienda*

## LA FATTISPECIE

### Breve analisi della locazione e dell'affitto d'azienda

Il rapporto tra le fattispecie della locazione e dell'affitto era, ed è, di *genus a species*, ove la seconda disciplina riveste carattere di specialità rispetto alla prima alla quale ci si dovrà riferire – in via diretta e non analogica – nell'eventualità necessitassero integrazioni interpretative e/o attuative «salva l'incompatibilità con la relativa normazione speciale» (cfr. Cass., Sez. III civ., 1° marzo 2000, n. 2306, in *Giust. civ. mass.*, 2000, 515).

Entrambe le ipotesi negoziali non si configurano come contratto reale, ma consensuale con effetti obbligatori, nel quale la consegna della cosa non ne è l'elemento costitutivo ma un'obbligazione consequenziale e necessaria.

Aspetto comune è la concessione temporanea e regolata del godimento di una cosa verso un determinato corrispettivo.

Oggetto di affitto saranno quindi le aziende commerciali o industriali, i fondi rustici, le miniere, le cave e le torbiere (GIANATTANASIO, «Della locazione», in *Commentario al Codice civile*, a cura di D'AMELIO-FINZI, S.A.G. Barbera, 195), tipologie e situazioni nelle quali la fase dinamica della produzione si sposta dal soggetto locatore al soggetto affittuario.

L'affitto d'azienda è disciplinato dall'art. 2562 c.c., con rinvio alle disposizioni di cui all'art. 2561 c.c., e può definirsi il contratto attraverso il quale l'affittante cede all'affittuario il godimento di un'azienda, vale a dire di un complesso di beni organizzato per l'esercizio di un'attività produttiva dietro il corrispettivo di un canone (art. 2555 c.c.).

Le altre norme del Codice civile, espressamente e direttamente applicabili al contratto di affitto di azienda sono: l'art. 2557, in materia di divieto di concorrenza; l'art. 2558, in materia di successione nei contratti e l'art. 2112 in tema di trasferimento d'azienda e contratti di lavoro.

### **I requisiti oggettivi e soggettivi dell'affitto d'azienda**

Oggetto del contratto di affitto di azienda è quindi il complesso unitario di tutti i beni, mobili e immobili, materiali e immateriali concessi in godimento, in quanto unitariamente organizzati e finalizzati alla produzione e scambio di beni e servizi.

Si sottolinea che, perché si abbia affitto d'azienda, non necessariamente occorrono tutti gli elementi che normalmente la costituiscono, ben potendo alcuni di essi, specie quelli c.d. immateriali (quali ad es. l'avviamento) mancare oppure non essere funzionanti al momento del sorgere del contratto, sempre che il loro difetto non comporti quale conseguenza la compromissione dell'unità economica del complesso concesso in affitto nonché la potenziale produttività e redditività dello stesso.

Il contratto di affitto d'azienda presuppone dunque la (potenziale) attitudine del complesso aziendale a realizzare la finalità economica cui è destinato, non necessariamente l'esistenza di una concreta produzione in atto né la qualità di imprenditore del concedente. Ne consegue che alla configurabilità del contratto di affitto d'azienda (o di ramo d'azienda) non osta la circostanza che il concedente non abbia mai utilizzato il complesso aziendale a fini produttivi e che l'esercizio dell'attività di impresa debba essere iniziato dall'affittuario.

Il contratto di affitto può riguardare l'intera azienda, più aziende possedute dallo stesso imprenditore, o un solo ramo della complessa realtà aziendale, nel qual caso ci troveremo di fronte alla fattispecie dell'affitto di ramo d'azienda che dunque differisce dall'affitto dell'intero complesso aziendale da un punto di vista meramente quantitativo, non certo qualitativo, rimanendone inalterati gli elementi caratterizzanti e distintivi, avuto soprattutto riguardo a una propria autonomia funzionale anche preesistente allo scorporo.

### **Diritti e doveri delle parti**

Il Codice civile prevede una serie di facoltà in capo all'affittuario, in maniera che questi abbia la libertà operativa per gestire l'impresa, ma nello stesso tempo tutela l'interesse del locatore affinché non sia menomata l'efficienza dell'azienda che dovrà ritornare nella propria disponibilità alla scadenza del contratto.

Sulla base di quanto esposto, l'affittuario dovrà quindi operare sotto la ditta che contraddistingue l'azienda e dovrà gestire la stessa senza modificarne la destinazione economica e in modo da conservarne l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti, nonché la normale dotazione di scorte.

Il soggetto che abbia ricevuto la disponibilità dell'azienda non deve (*rectius*, non può) dunque lasciarla inattiva; deve, al contrario, adottare tutte le misure idonee alla preservazione del valore produttivo ed economico.

La violazione di tali obblighi o la cessazione arbitraria della gestione determinano la risoluzione del contratto.

Il potere-dovere di gestione permette all'affittuario di godere e disporre dei beni aziendali nei limiti delle esigenze (presenti e future) della gestione. A esso spettano, conseguentemente, gli utili ricavati dall'esercizio dell'azienda.

#### **La normativa applicabile**

Saranno altresì applicabili, al contratto di affitto d'azienda, in quanto compatibili con la disciplina speciale dettata dall'art. 2561 c.c., gli artt. 1615, 1617, 1618, 1619, 1624, 1625, 1627 c.c. sull'affitto in generale.

Con riferimento, in particolare, agli artt. 1615, 1617, 1618, 1619 l'affittuario, nel corso del contratto, oltre a quanto sopra specificato, deve:

- destinare all'azienda i mezzi necessari per la sua gestione che deve essere effettuata secondo le regole della "buona tecnica";
- ottenere l'espresso consenso dell'affittante nel caso in cui intenda subaffittare l'azienda;
- farsi carico delle spese e, in genere, degli oneri relativi alla custodia, amministrazione, e manutenzione ordinaria dell'azienda.

In accordo con la dottrina prevalente, si può affermare che anche l'onere delle spese c.d. straordinarie nonché il rischio del perimento di un bene aziendale con il relativo onere della ricostruzione (o del riacquisto) gravi sull'affittuario, a mente dell'ultimo comma dell'art. 2561 c.c. In definitiva, si può affermare che l'affittuario è tenuto ad apportare all'azienda quei contributi patrimoniali (anche straordinari) che si rendessero utili e necessari anche al fine di assicurare l'esistenza del complesso aziendale concesso in godimento e conservarne di conseguenza la funzionalità e la redditività.

Ove ciò non dovesse verificarsi e l'affittuario lasciasse deperire l'azienda ricevuta in affitto, sarà ritenuto responsabile dei danni nei confronti del soggetto affittante.

#### **Il trasferimento d'azienda e la concessione in godimento di beni immobili con pertinenze**

Il punto nevralgico, ai fini del presente lavoro, riguarda la qualificazione (e differenziazione) dei negozi di trasferimento di azienda e dei contratti di concessione in godimento di beni immobili con annesso pertinenze, poiché vi sono orientamenti contrastanti della dottrina: la dottrina prevalente ritiene che, ai fini della qualificazione di un contratto come contratto di trasferimento d'azienda, con conseguente operatività degli artt. 2556 ss. c.c., occorra fare riferimento esclusivamente a un criterio assolutamente oggettivo, avendo cioè riguardo all'effettiva consistenza dei beni. Se i beni costituiscono oggettivamente un'azienda si è in presenza di un contratto di godi-

mento della stessa; se i beni non costituiscono un'azienda organicamente composta da una serie di beni finalizzati alla produzione e allo scambio si è fuori da questa figura contrattuale.

Altri ritengono che sia necessario fare riferimento a un criterio soggettivo, nel senso che accentuano, ai fini della qualificazione, il profilo della considerazione fatta dai contraenti in relazione ai beni trasferiti come complesso funzionale in vista della prosecuzione dell'attività in capo all'avente causa.

La giurisprudenza, avuto particolare riguardo proprio al problema della distinzione tra il contratto di affitto d'azienda e il contratto di locazione di immobile con pertinenze, adotta un criterio bivalente, che media i citati contrasti dottrinali affermando, in estrema sintesi, che la qualificazione del contratto deve avere riguardo da un lato alla comune intenzione delle parti, dall'altro all'effettiva consistenza dei beni oggetto del contratto.

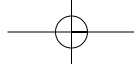
Da ciò deriverebbe che, in caso di semplice locazione di immobile con pertinenze, l'immobile concesso in godimento viene considerato specificamente, nell'economia del contratto, come l'oggetto principale della stipulazione, secondo la sua consistenza effettiva, con funzione prevalente e assorbente rispetto agli altri elementi, considerati accessori, che qualificano l'affitto d'azienda, i quali, in definitiva, siano o meno connessi materialmente all'immobile, assumono appunto carattere di accessorietà, in posizione che potremmo definire di subordinazione rispetto all'immobile.

#### ***Le conseguenze in termini di successione nei contratti***

La questione non costituisce mera accademia, in quanto riveste un ruolo pratico molto rilevante innanzitutto in tema di successione nei contratti, in particolare nella successione del contratto di locazione avente a oggetto gli immobili in cui viene svolta l'attività d'impresa. Argomentando dalla lettura degli artt. 2558 c.c. e 36 legge n. 392/1978, la giurisprudenza costante ha sempre ribadito che il trasferimento dell'azienda non comporta l'automatico trasferimento in capo all'avente causa del contratto di locazione; affinché tale ultimo trasferimento si produca è necessario che l'accordo delle parti abbia specificamente a oggetto il contratto di locazione dell'immobile.

Da ciò deriva che, nell'applicazione di principi dettati dalle norme in oggetto e, prima ancora, nella concreta individuazione del complesso aziendale trasferito, non si potrà prescindere dal verificare, di volta in volta, se l'immobile aziendale condotto in locazione costituisca un elemento essenziale tale da incidere quantitativamente e qualitativamente sul cuore stesso del complesso aziendale, ovvero ne costituisca un mero elemento accessorio, in quanto facilmente sostituibile senza snaturare l'identità e le caratteristiche qualitative dell'azienda. Ne conseguirà che, se l'immobile condotto in locazione è un elemento essenziale per una determinata tipologia di azienda, tale circostanza non potrà non influenzare l'interpretazione del contratto di cessione nel senso di ricomprendervi anche la cessione del contratto di locazione, anche se la stessa – si ricorda – non sarà automatica.

Se invece l'immobile dovesse costituire un mero elemento accessorio e, di conseguenza, facilmente sostituibile senza che ne vengano intaccate l'essenza e le caratteristiche qualitative dell'azienda, ne deriva che lo stesso non potrà farsi rientrare a pieno titolo nel contenuto essenziale di ciò che forma oggetto di trasferimento, con l'ulteriore conseguenza che la cessione del contratto di locazione non potrà ricavarsi implicitamente in via meramente interpretativa, ma dovrà essere oggetto di un'espressa pattuizione tra le parti e di un separato accordo.



### **L'applicabilità della legge sulle locazioni di immobile**

Inoltre, altro problema pratico di precipua rilevanza è identificabile nell'applicazione o meno della legge n. 392/1978, avuto particolare riguardo alle disposizioni inderogabili in essa contenute in tema di:

- a) durata del contratto: in caso si tratti di "semplice" locazione di immobile con pertinenze si applicherà la normativa di cui alla legge n. 392/1978 in tema di locazioni commerciali (almeno anni 6+6); al contrario, per quanto concerne il contratto di affitto d'azienda, non esistono norme di legge che impongano una durata minima del rapporto. Di conseguenza, trattandosi di contratto stipulato tra operatori commerciali e con clausole che formano oggetto di pattuizione autonoma, non troverà applicazione il disposto di cui alla stessa legge n. 392/1978, con tutte le derivate conseguenze in ordine alla durata del rapporto;
- b) indennità di avviamento: al termine del rapporto, spetterà a favore del conduttore se si tratta di locazione di immobile commerciale (art. 34 legge n. 392/1978); al contrario, in caso di affitto di ramo d'azienda, è lasciata ampia autonomia alle parti (per un approfondimento, cfr. GOLTARA, a pag. 85).

## **LA GIURISPRUDENZA**

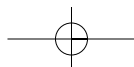
### **Differenze tra locazione d'immobile e affitto d'azienda**

Spesso la giurisprudenza è intervenuta specificando e individuando le differenze tra le diverse ipotesi negoziali in esame, identificando i seguenti criteri distintivi che si basano, per tutte le pronunce, su presupposti squisitamente oggettivi (l'analisi del bene oggetto del contratto) pur non tralasciando l'aspetto dell'interpretazione del contratto indirizzata all'individuazione della reale volontà delle parti.

Riassumendo i principali criteri adottati dalle Corti di legittimità, si ha locazione di immobile munito di pertinenze adibito ad attività produttiva allorquando lo stesso sia considerato nella sua effettiva consistenza "materiale" e conservi la sua individualità nonché la natura di *res* principale rispetto agli altri beni, i quali vengono conseguentemente e necessariamente ad assumere solo carattere accessorio essendo collegati funzionalmente in posizione di subordinazione ai fini produttivi.

Si ha invece affitto d'azienda quando l'immobile non sia considerato nella sua individualità giuridica, ma costituisca uno dei beni aziendali in rapporto di complementarità e di interdipendenza con gli altri per le finalità di carattere economico-produttivo perseguite dall'imprenditore, in quanto oggetto del contratto non è il (solo) immobile, bensì il complesso di tutti i beni, mobili e immobili, materiali e immateriali.

Nell'affitto d'azienda l'oggetto è costituito da un complesso unitario di beni organizzati per l'esercizio dell'attività imprenditoriale, cosicché l'immobile è considerato come uno dei beni aziendali (sia pure di primaria importanza), in rapporto di complementarità e di interdipendenza con gli altri (aspetto dinamico del bene, ossia volto alla produzione), mentre nella locazione di immobile con pertinenze l'oggetto del contratto è l'immobile stesso, considerato nella sua specificità e individualità giuridica, con funzione prevalente e assorbente rispetto agli altri beni che abbiano carattere accessorio e non siano collegati da un vincolo unitario finalizzato a scopi produttivi (aspetto statico del bene).



La differenza tra locazione di immobile con pertinenze e affitto d'azienda consiste nel fatto che, nella prima ipotesi, l'immobile concesso in godimento viene considerato specificamente, nell'economia del contratto, come l'oggetto principale della stipulazione, secondo la sua consistenza effettiva e con funzione prevalente rispetto agli altri elementi, i quali (siano essi legati materialmente o meno all'immobile) assumono carattere di accessorietà e rimangono collegati all'immobile funzionalmente, in posizione di subordinazione e coordinazione. Nell'affitto d'azienda, invece, l'immobile non viene considerato nella sua individualità giuridica, ma come uno degli elementi costitutivi del complesso di beni mobili e immobili, legati tra di loro da un vincolo di interdipendenza e complementarietà per il conseguimento di un determinato fine produttivo.

#### DIFFERENZA TRA LOCAZIONE DI IMMOBILI CON PERTINENZE E AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

##### **Cassazione civ., Sez. III, 27 giugno 2002, n. 9354**

La differenza tra locazione di immobile con pertinenze e affitto d'azienda consiste nel fatto che nella prima ipotesi l'immobile concesso in godimento viene considerato specificamente, nell'economia del contratto, come l'oggetto principale della stipulazione, secondo la sua consistenza effettiva e con funzione prevalente e assorbente rispetto agli altri elementi, i quali (siano essi legati materialmente o meno all'immobile) assumono carattere di accessorietà e rimangono collegati all'immobile funzionalmente, in posizione di subordinazione e coordinazione. Nell'affitto d'azienda, invece, l'immobile non viene considerato nella sua individualità giuridica, ma come uno degli elementi costitutivi del complesso di beni mobili e immobili, legati tra di loro da un vincolo di interdipendenza e complementarietà per il conseguimento di un determinato fine produttivo, sicché l'oggetto del contratto è costituito dall'anzidetto complesso unitario. (*Banca Dati Lex 24*)

Conforme: *Cassazione civ., Sez. III, 4 febbraio 2000, n. 1243*

#### SUCCESSIONE NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

##### **Cassazione civ., Sez. III, 3 aprile 2003, n. 5137**

Nella disciplina di cui all'art. 36 della legge n. 392/1978 sull'equo canone, in caso di cessione o di affitto d'azienda relativi ad attività svolta in un immobile condotto in locazione, non si produce l'automatica successione del cessionario nel contratto di locazione dell'immobile, quale effetto necessario del trasferimento dell'azienda, ma la successione è soltanto eventuale e richiede comunque la conclusione, tra cedente e cessionario dell'azienda, di un apposito negozio volto a porre in essere la sublocazione o la cessione del contratto di locazione, senza necessità, in tale seconda ipotesi, del consenso del locatore, in deroga all'art. 1594 c.c., ma salva comunque la facoltà di quest'ultimo di proporre opposizione per gravi motivi, entro 30 giorni dall'avvenuta comunicazione della cessione del contratto di locazione insieme all'azienda, proveniente dal conduttore. (*Giust. civ. mass., 2003, fasc. 4*)

##### **Cassazione civ., Sez. II, 2 febbraio 2000, n. 1133**

L'alienazione dell'azienda esercitata in un immobile adibito a uso commerciale non comporta né ai sensi dell'art. 2558 c.c. né ai sensi dell'art. 36, legge n. 392/1978, l'automatica cessione del contratto di locazione, in quanto le norme suddette consentono ma non impongono all'acquirente dell'azienda di subentrare nei contratti stipulati per l'esercizio di essa, sempre che non sia pattuito diversamente, nonché al venditore, quale conduttore dell'immobile in cui l'azienda si esercita, di sublocare l'immobile o di cedere il contratto di locazione senza il consenso del locatore. (*Banca Dati Lex 24*)

## LA DOTTRINA

### **La centralità dell'immobile nell'economia del contratto**

Per quanto riguarda gli elementi distintivi e caratterizzanti l'affitto di ramo d'azienda rispetto alla locazione di immobile con pertinenze, la dottrina – peraltro non cospicua – ha avallato quanto sostenuto a più riprese dall'unanime giurisprudenza, consacrando, in buona sostanza, la centralità o meno dell'immobile nell'economia del contratto come elemento discrezionale della qualificazione dello stesso.

**AFFITTO****Affitto d'azienda**

Per rilevare detta centralità, anche secondo la dottrina dovrà aversi riguardo sia – da un punto di vista oggettivo – alla consistenza dell'immobile in relazione al complesso aziendale complessivamente inteso, sia – da un punto di vista soggettivo – all'accertamento, da effettuarsi in via di interpretazione del contratto, della comune intenzione delle parti.

**Per ulteriori approfondimenti dottrinali**

- CALICE, «Affitto di azienda e locazione di immobile: qualificazione contrattuale e... un'occasione mancata per discutere di multiproprietà», in *Riv. notariato*, 2003, 4, 952;
- DE TILLA, *Riv. giur. edilizia*, 2003, 6, 1477;
- GIANATTANASIO, «Della locazione», in *Commentario al Codice civile*, a cura di D'AMELIO-FINZI, S.A.G. Barbera, 195;
- LATELLA, «L'affitto di azienda con particolare riferimento alla distinzione dalla locazione immobiliare», in *Dir. & formazione*, 2002, 1581.

**LE CONCLUSIONI**

Il pacifico e consolidato orientamento giurisprudenziale e dottrinale relativo all'individuazione dei tratti caratteristici e distintivi tra locazione di immobili con pertinenze e affitto d'azienda è senza dubbio condivisibile per le certezze riversate da copiose pronunce di merito e, soprattutto, di legittimità, avallate peraltro dalla dottrina.

Non vi è dubbio che, nella pratica quotidiana, così come in occasione di un eventuale contenzioso, non è certo cosa agevole discernere, *ictu oculi*, di quale tra le due fattispecie possa trattarsi, anche perché, come esposto nella presente trattazione, le figure sono facilmente confondibili essendo i tratti di demarcazione molto labili.

Sarà dunque necessario operare, come ci insegnano le Corti di legittimità, un'attenta analisi sia della concreta volontà delle parti contraenti, sia dell'oggetto del contratto; solo così si potrà arrivare a definire l'esatta tipologia contrattuale dinnanzi alla quale ci si trova, in modo da poter rispondere concretamente alle domande relative alla successione nei contratti, all'avviamento e alla durata del contratto. In ogni caso, nell'eventuale stesura di un contratto, sarà buona norma descrivere chiaramente l'oggetto dello stesso, utilizzando per quanto possibile una terminologia che non possa dare adito a dubbi interpretativi di qualsivoglia natura, soprattutto in un'ottica di prevenzione di una fase contenziosa che potrebbe, in caso di dubbi ermeneutici, presentarsi come tutt'altro che remota.

**LA PRATICA****Fac-simile di contratto di affitto d'azienda**

Vedi alla pag. 121, un modello di contratto-tipo di affitto d'azienda contenente, tra l'altro, apposita disposizione in tema di subingresso nel rapporto locatizio dell'affittuario *ex art. 36 legge n. 392/1978*. Lo stesso testo, con opportune modifiche, potrà essere utilizzato anche in caso di affitto di ramo d'azienda.