

# Affitto e acquisto

## Il vademecum per il ristoratore

Se non si conoscono le norme di legge ci si potrebbe imbattere in sgradite sorprese. Per questo è importante fare un excursus su società, immobili, forme giuridiche e sul mondo della compravendita



di Giancarlo Pastore  
Amministratore Cipas

**S**e si decide di intraprendere l'attività del ristoratore è importante affrontare una prima, determinante, scelta. Comprare o affittare? Questo è il dilemma. Ci sono tante variabili a determinare questa scelta e, in ogni caso, è importante essere informati su tutto. Vediamo, punto per punto, le varie opzioni e le implicazioni legislative dei vari casi. La scelta tra acquisto e affitto crea seri motivi d'indecisione, e se non si conoscono i meandri della legislazione ci si potrebbe imbattere in sgradite sorprese. Pertanto qui di seguito si offre un excursus sul mondo della compravendita.

### L'acquisto di licenza

Quando il Comune non rilascia più licenze, occorre provvedere all'acquisto di un'azienda già esistente in possesso di tale

licenza. Valutato l'immobile da acquistare si procederà alla verifica catastale della proprietà dei locali. Si passerà all'ufficio del catasto, dove sono registrati i terreni e le costruzioni esistenti di competenza provinciale, richiedendo visura catastale. Ogni passaggio di proprietà è tassato sulla base di coefficienti di tassazione che dipendono dalla destinazione d'uso dell'immobile (o di porzione di esso). Importante accertarsi dei vincoli di natura economica, ipoteche o mutui. Il passaggio di proprietà avviene stipulando un contratto. La scrittura privata è una bozza-preliminare sui contenuti della compravendita. Il contratto preliminare (compromesso) contiene informazioni e clausole con la relativa caparra.

### Il contratto di locazione

È una scrittura privata tra le parti con successiva registrazione pubblica dell'atto all'Ufficio del Registro. Il contratto di locazione d'immobili di un'attività di ristorazione, è di 6 anni, rinnovabile per

un corrispondente periodo se il locatario (colui che concede in locazione l'immobile) non invia disdetta con preavviso di almeno 12 mesi. Rimane fermo il diritto dell'inquilino di recedere dal contratto in qualsiasi momento dando preavviso al proprietario dell'immobile generalmente con almeno tre mesi di anticipo.

### Il contratto di affitto

Si tratta, in questo caso, di un contratto atipico. Per affitto di azienda s'intende la locazione e le attrezzature, impianti, nome, marchio esistenti. In campo commerciale si sono sviluppati contratti non regolati dal codice civile e che a tutt'oggi non hanno ricevuto una disciplina completa. Si tratta di soluzioni contrattuali che si sono diffuse notevolmente nel mondo imprenditoriale e che, talvolta, hanno sostituito i tipi legali sanciti dal codice. Il declino ha riguardato, ad esempio, la vendita con riserva della proprietà che è stata sostituita dal contratto di leasing o la vendita

con esclusiva che ha ceduto con l'introduzione del franchising.

Oggi, accanto ai modelli conosciuti del contratto di leasing, factoring e franchising, incontriamo anche altre formule. Il leasing è quello in cui una parte concede ad un'altra il godimento di un bene dietro corrispettivo di un canone periodico. In questo caso si combinano due distinti contratti: la compravendita, con cui la società di leasing acquista il bene dal fornitore, e la locazione, con cui la società concede il godimento del bene all'utilizzatore. Il leasing finanziario è un vero e proprio finanziamento per l'imprenditore: la società finanziaria acquista un bene per conto di un'impresa. Infine, il lease-back è il contratto con cui l'imprenditore vende ad una società di leasing il bene al fine di ottenere una liquidità.

### La forma giuridica

Nel linguaggio quotidiano, i termini "impresa", "azienda" e "ditta" sono usati come sinonimi. In realtà, da un punto di vista giuridico, tali termini definiscono tre concetti ben distinti. **L'impresa** è l'attività svolta dall'imprenditore: secondo i casi può essere di natura agricola, commerciale o artigiana. **L'azienda** è il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per svolgere tale attività (art. 2555 Codice civile) e comprende locali, arredi, macchinari, attrezzature, ecc. La **ditta**, infine, è la denominazione commerciale dell'imprenditore (art. 2563 Codice civile), cioè il nome con cui egli esercita l'attività d'impresa distinguendo la propria azienda da quelle concorrenti.

L'impresa di ristorazione è un'impresa commerciale e svolge un'attività diretta alla somministrazione di pasti e bevande. L'esercizio di tale attività può essere svolto individualmente o assieme ad altre persone. Nel primo caso avremo la possibilità di scegliere tra ditta individuale e impresa familiare; mentre nel secondo caso si potrà scegliere tra società di persone, società di capitali e società cooperative.

cod 25029



### TUTTO SU SOCIETÀ E IMPRESE

■ **IMPRESA INDIVIDUALE** - Nell'impresa individuale le responsabilità dell'intero investimento sono prese dall'imprenditore e quindi questi diventa l'unico referente davanti a ogni interlocutore: fornitori, dipendenti, fisco, eccetera. Il rischio d'impresa si estende quindi a tutto il suo patrimonio personale. I vantaggi derivano dal fatto che la gestione amministrativa è più snella e più economica di altre.

■ **IMPRESA FAMILIARE** - L'impresa familiare è un'impresa individuale alla quale possono però collaborare il coniuge, i figli e altri parenti entro il 3° grado. Vi è condivisione di utili tra i membri e potere decisionale in rapporto al lavoro prestato.

■ **LE SOCIETÀ DI PERSONE** - Nelle società, l'apporto di capitali da parte dei soci è limitato, quindi il capitale delle società è ristretto. La qualità professionale e morale dei soci ha maggiore rilevanza rispetto ai beni che sono conferiti alla società. L'amministrazione può spettare solo ai soci che devono rispondere anche personalmente in caso di debiti contratti dalla società.

#### Le società in nome collettivo (snc)

Si costituiscono con la firma congiunta di un atto pubblico che è sottoscritto davanti a un notaio e successivamente iscritto al Registro delle società commerciali presso la Cancelleria del Tribunale.

#### Le società in accomandita semplice (sas)

Distinguono i soci in accomandanti e accomandatari. I soci accomandatari hanno responsabilità personale e illimitata. Gli altri non hanno poteri di amministrazione e rispondono dei debiti sociali solo in rapporto alla loro quota.

■ **LE SOCIETÀ DI CAPITALE** - Nelle società di capitale è la società stessa con i suoi beni, e non i soci, a essere titolare dei diritti e dei doveri connessi allo svolgimento dell'attività. La responsabilità dei soci è limitata alla quota sociale da loro conferita. I creditori possono rivalersi soltanto sul capitale sociale e non su quello personale dei soci. È più facile rivendere le proprie quote rispetto a una società di persone.

#### Le società a responsabilità limitata (srl)

Presentano quote sociali che non sono rappresentate da azioni e quindi sono facilmente trasferibili. Questa società è particolarmente indicata ad aziende di medie dimensioni.

#### Le società per azioni (Spa)

Le azioni in possesso dei soci rappresentano la misura con la quale il socio stesso può partecipare con diritto di voto alle assemblee, può partecipare agli utili.

■ **LE SOCIETÀ COOPERATIVE** - Nascono dall'intesa di un nucleo di persone che svolgendo attività economica ottengono benefici che singolarmente non potrebbero raggiungere. Le cooperative non perseguono primariamente scopo di lucro, benché vendano servizi e prodotti sul mercato. Gli utili sono ripartiti tra i soci entro certi limiti, per non perdere le agevolazioni previste. Il capitale varia in ragione del numero dei suoi soci.