

La cessione di azienda - Parte III

Continuando a trattare l'istituto sulla cessione di azienda, di notevole interesse è la clausola di 'riservato dominio', che viene abitualmente inserita all'interno di tale tipo di contratto, in quanto detta clausola funge da particolare strumento di tutela nei confronti del venditore. Infatti, il legislatore ha voluto prevedere, attraverso il dettato dell'articolo 1.523 del Codice Civile, la possibilità da parte del venditore di rateizzare il pagamento con riserva di proprietà. Pertanto, attraverso tale riserva, il compratore può acquistare la proprietà dei beni solo con il pagamento dell'ultima rata del prezzo. Tuttavia, tale norma prevede che l'acquirente assuma i rischi sui beni oggetto della cessione di azienda, dal momento in cui il venditore li consegna all'acquirente.

In sostanza, il patto di riservato dominio viene configurato come una tipica ipotesi di vendita obbligatoria, il cui effetto traslativo si realizza in un momento successivo a quello della conclusione del contratto, mentre gli effetti obbligatori producono effetto immediato. In più, il pagamento rateizzato del prezzo può configurarsi sia attraverso il pagamento di rate d'importo fisso, a scadenze predeterminate, accompagnate da emissioni

di cambiali, sia attraverso il pagamento di rate a importo variabile, la cui quantificazione è espressa in percentuale al fatturato che il cessionario realizzerà per effetto dell'acquisizione dell'azienda. Inoltre, il patto di riservato dominio non tutela il cedente nel momento in cui il cessionario d'azienda, in possesso dei beni aziendali, provveda all'alienazione dei beni aziendali a terzi. In questi casi, viene in soccorso l'articolo 1.524 comma 2, dettando una disposizione che consente di rendere opponibile ai terzi acquirenti la clausola di riservato dominio, a condizione di trascrivere il patto in un apposito registro, tenuto nella cancelleria del Tribunale del luogo in cui si trova il bene.



In realtà, il patto di riservato dominio viene utilizzato nella maggior parte dei casi quando il patrimonio dell'azienda ceduta comprende beni strumentali di notevole valore. Dunque, potrebbe accadere che l'acquirente, in difficoltà, alieni a terzi detti cespiti, con conseguente ingente danno al cedente, il quale, oltre a incassare il prezzo pattuito, non ha più la possibilità di rientrare nel possesso fisico dei beni. Proprio per questi motivi, l'inserimento del patto di riservato dominio all'interno di un contratto di cessione di azienda, con il successivo adempimento della trascrizione presso il

Tribunale competente, può rendere inefficace l'atto di successiva rivendita, per opposizione del patto di riservato dominio.

Un ulteriore aspetto di notevole rilevanza riguarda l'articolo 2.558 del Codice Civile, che afferma il principio secondo cui l'acquirente dell'azienda, se non diversamente pattuito, subentra nei contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda stessa che non abbiano carattere personale. Tali contratti verranno trasferiti all'acquirente solo se sussiste un nesso tra gli stessi e l'azienda. I contratti oggetto dell'articolo 2.558 sono i contratti aziendali (aventi per oggetto il godimento di beni aziendali e non di proprietà dell'impresa) e i contratti d'impresa (stipulati per l'esercizio dell'attività d'impresa). Solitamente rientrano nei contratti dell'azienda i contratti di lavoro dei dipendenti, i contratti di agenzia, i contratti di locazione e i contratti di locazione finanziaria. Alla luce del dettato normativo, risulta dunque essenziale che le parti definiscano in maniera puntuale e in modo dettagliato quali contratti intendono trasferire, al fine di evitare possibili contrasti tra di loro.

Risponde alla nostra rubrica l'Avv. Cristiano Cominotto di Milano specializzato nelle problematiche legali in campo elettronico, informatico e dei sistemi di produzione. Chiunque desiderasse proporre o approfondire argomenti legali su queste pagine può telefonare al n. 02/5450823 o scrivere a: ao-fen@fieramilanoeditore.it

