

Ai fini dell'Attestazione SOA dell'impresa affittuaria di azienda, risulta possibile utilizzare i requisiti posseduti dall'impresa concedente?

L'affitto di azienda è un contratto con il quale un soggetto (locatore o concedente) consente ad un terzo (affittuario o conduttore) il diritto di utilizzare la propria azienda dietro il corrispettivo di un canone (art. 2562 Cod. Civ.).

Tale contratto può riguardare l'intera azienda, più aziende possedute dallo stesso imprenditore o un solo ramo dell'attività.

Ai sensi dell'art. 2556 cod. civ. i contratti di affitto di azienda devono essere stipulati in forma pubblica o per scrittura privata autenticata e vanno depositati per l'iscrizione nel registro delle imprese nel termine di trenta giorni a cura del notaio rogante o autenticante.

Date queste necessarie premesse di carattere generale occorre rilevare che, ai fini dell'Attestazione SOA dell'impresa affittuaria, risulta possibile utilizzare i requisiti posseduti dall'impresa concedente.

È espressamente previsto, infatti, che una impresa che prende in affitto un'azienda può utilizzare, ai fini della dimostrazione dei requisiti necessari per il conseguimento della propria qualificazione, i requisiti posseduti dalla azienda in affitto sempre che il contratto di affitto abbia durata maggiore di anni tre a partire dalla data di rilascio dell'attestazione (Autorità per la Vigilanza sui LL.PP., Determinazione del 08/02/2001 n. 6).

La determinazione suindicata, dunque, fissa tassativamente la durata del contratto di affitto prevedendo che lo stesso debba essere maggiore di anni tre a partire dalla data dell'attestazione rilasciata all'Impresa affittuaria.

Si ritiene che tale indicazione temporale sia stata determinata facendo riferimento alla durata triennale dell'Attestazione stessa.

Ciò in quanto, verosimilmente, si è inteso garantire la sussistenza e permanenza dei requisiti valutati per attestare l'impresa affittuaria utilizzando quelli dell'impresa concedente, almeno per il periodo di durata dell'attestazione stessa.

Occorre altresì evidenziare che, alla luce della L. n. 166/2002 di modifica alla L. 109/1994, tale indicazione temporale triennale riguardante la durata del contratto di affitto di azienda andrebbe rivista atteso che, a seguito di tali modifiche, la durata delle attestazioni di qualificazione è stata portata a cinque anni.

La logica imporrebbe, come ovvia conseguenza delle considerazioni suesposte, la rideterminazione della durata del contratto di affitto di azienda e, precisamente, lo stesso dovrebbe essere maggiore di anni cinque sempre a partire dalla data di rilascio dell'Attestazione all'Impresa affittuaria.

Si è in attesa, comunque, del nuovo Regolamento di qualificazione che il Governo deve provvedere a modificare e la cui entrata in vigore determinerà l'esatta portata dell'applicazione della norma riguardante l'estensione a cinque anni del periodo di validità dell'Attestazione.

È auspicabile, inoltre, che a seguito del suindicato Regolamento, l'Autorità per la Vigilanza sui LL.PP. si adoperi per rideterminare la durata minima del contratto di affitto di azienda.

CONDIZIONI ESSENZIALI:

1. Che il contratto di affitto sia annotato ai sensi del codice civile (art. 2556, co. 2, cod. civ.);
2. Che il contratto di affitto sia riportato nel certificato C.C.I.A.A.;
3. Che il contratto di affitto abbia durata maggiore di anni 5.