



SOMMARIO

Premessa	9
CAPITOLO PRIMO	
GLI ASPETTI CIVILISTICI	
1. Il contratto	14
1.1 La forma e la pubblicità	17
1.2 Il piccolo imprenditore	18
1.3 I debiti e i crediti	20
1.4 I contratti	20
1.4.1 Conformità dell'immobile alle norme	26
1.4.2 Denuncia all'autorità di Pubblica Sicurezza (art. 12, D.L. n. 59/1978, convertito in Legge 18/2/1978, n. 191)	26
1.4.3 Imposta di registro	27
1.5 La ditta	28
1.6 I marchi, i brevetti, i domini Web	28
1.7 Il divieto di concorrenza	28
2. La cessazione del contratto	29
2.1 Estinzione	30
2.2 Risoluzione	30
2.3 Recesso	31
CAPITOLO SECONDO	
GLI ASPETTI AMMINISTRATIVI	
1. Le autorizzazioni amministrative	33
2. L'esercizio di particolari attività	34
3. Gli adempimenti in campo ambientale	35
3.1 Urbanistica	35
3.1.1 Permesso di costruire / Denuncia Inizio Attività (DIA) / Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) / Agibilità	35
3.2 Sicurezza sul lavoro	39
3.2.1 D.Lgs. n. 334/99 - Rischi di Incidente Rilevante (c.d. "Direttiva Seveso")	39
3.2.2 D. Lgs. n. 81/2008 - Campo di applicazione e principali adempimenti	41

3.3 D. Lgs. n. 81/ 2008 - Notifica Insediamenti Produttivi	45
3.4 D.Lgs. n. 81/2008 - Appalti e subappalti: tessera di riconoscimento	45
3.5 Prevenzione incendi	46
3.6 Gas tossici: produzione, conservazione utilizzazione	48
3.7 Macchine, attrezzature, impianti	48
3.7.1 Macchine, attrezzature, impianti non soggette a specifiche omologazioni	49
3.7.2 Macchine, attrezzature, impianti soggette a specifiche omologazioni	50
3.7.3 Impianti elettrici, impianti contro le scariche atmosferiche, impianti di riscaldamento, impianti di climatizzazione / condizionamento / refrigerazione, impianti idrici e sanitari, impianti antincendio, impianti radiotelevisivi e antenne, impianti per automazione cancelli e porta (D.M. 37/2008)	51
3.7.4 Impianti contro le scariche atmosferiche, impianti di messa a terra e installazioni elettriche in luoghi pericolosi (D.P.R. 462/2001)	53
3.8 Adempimenti preliminari all'inizio di un'attività	55
3.8.1 D.Lgs. n. 152/06 - Valutazione Impatto Ambientale(VIA)	55
3.8.2 D.Lgs. n. 152/2006 - IPPC: Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA)	56
3.8.3 DPCM 14/11/97 Inquinamento acustico: valutazione impatto acustico	58
3.8.4 D.Lgs. n. 152/06 Inquinamento idrico	60
3.8.5 D.M 17/12/2009 – Rifiuti	64
3.8.6 D.Lgs. n. 151/2005 - Apparecchiature elettriche ed elettroniche (RAEE)	71
3.8.7 D.Lgs. n. 152/06 - Emissioni in atmosfera	71
4. La successione nei rapporti di lavoro dipendente	74
4.1 I diritti dei lavoratori	74
4.1.1 Procedure di confronto sindacale	75
4.2 Gli adempimenti – Note operative	76
4.2.1 Affitto dell'unica azienda	76
4.2.2 Affitto di ramo d'azienda	77
4.2.3 Adempimenti del nuovo soggetto	77
4.2.4 Debiti nei confronti dell'Inail	78
5. Aspetti previdenziali del concedente	78
6. Gli adempimenti in materia di privacy	79



CAPITOLO TERZO

GLI ASPETTI FISCALI

1. Le imposte sui redditi	81
1.1. Ammortamenti	82
1.2. Spese di manutenzione e riparazione	85
1.3. Rinnovi e sostituzioni	86
1.4. Conguaglio di fine contratto	87
1.5. Determinazione del reddito d'impresa del concedente	91
1.6. Regime fiscale del canone d'affitto e della cessione dell'azienda	95
1.7. Cessione dell'azienda a seguito di esercizio dell'opzione da parte dell'affittuario	99
2. L'imposta regionale sulle attività produttive	100
2.1. Affittuario che determina l'IRAP in applicazione delle disposizioni dell'art. 5 del D.Lgs. n. 446/97 (per esempio società di capitali) – Contratto stipulato ai sensi dell'art. 2561 c.c.	101
2.2. Affittuario (società di persone, persona fisica) che determina l'IRAP in applicazione delle disposizioni dell'art. 5 bis del D.Lgs. 446/97 in assenza di deroga alle disposizioni contenute nell'art. 2561 c.c.	103
2.3. Concedente	104
3. L'imposta sul valore aggiunto	105
3.1. Dichiarazioni anagrafiche	106
3.2. Il trasferimento del plafond	107
3.3. Registratore di cassa	108
4. L'imposta di Registro	109
4.1. Norma antielusiva	109
5. Altri tributi	111
6. Quadro riepilogativo degli aspetti fiscali	112
6.1. Riduzione del canone di affitto	112
7. Gli adempimenti del sostituto d'imposta	114
7.1. Certificazioni (Mod. CUD)	115
7.2. Dichiarazione dei sostituti d'imposta (Mod. 770)	115
7.3. Versamenti	117
7.4. Ritenute a titolo di addizionali all'Irpef e trattenute da assistenza fiscale	117
7.5. Credito d'imposta di cui all'art. 3, comma 213, della L. 662/96	117
8. Studi di settore	119
9. La responsabilità tributaria dell'affittuario	119

CAPITOLO QUARTO

GLI ASPETTI CONTABILI

1. Il trasferimento dell'azienda all'affittuario	123
2. La gestione dell'azienda da parte del concedente	125
3. La gestione dell'azienda da parte dell'affittuario	126
4. La restituzione dell'azienda al concedente	130
5. Soggetti ammessi alla tenuta della contabilità semplificata	137

APPENDICE

L'interpretazione della D.R.E Emilia-Romagna	141
---	-----

Formule

1. Contratto preliminare di affitto d'azienda	145
2. Contratto di affitto d'azienda.	151

Normativa di riferimento

1. Articoli del Codice Civile	159
2. Decreto Presidenziale 22 Dicembre 1986 n. 917 T.U.I.R.	163
3. D.L. 4 luglio 2006, n. 223	165
4. Circolare Ministeriale 19 marzo 1985, n. 26 - IVA IRPEF IR-PEG ILOR disposizioni relative all'amministrazione finanziaria	165
5. Circolare Ministeriale 4 novembre 1986, n. 72 - IVA istruzioni per l'attribuzione del numero di codice fiscale a soggetti diversi dalle persone fisiche e per la gestione dei modelli anagrafici	165
6. Circolare Ministeriale 30 maggio 1995, n. 154/E - IVA T.U. dirette accertamento agevolazioni quesiti vari	166
7. Nota Ministero Finanze Dipartimento Entrate - Dir. Reg. Entrate Emilia-Romagna 07101996, n. 42049 - Affitto d'azienda. Ammortamento dei beni aziendali da parte dell'affittuario. Differenza tra i valori dei beni fiscalmente riconosciuti al momento dell'inizio del contratto di affitto e il valore dei beni ritrasferiti dall'affittuario al concedente alla cessazione del rapporto. Trattamento fiscale.	167