



STUDIO LEGALE
BRESCIA MICCOLI E ASSOCIATI

AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA O SEMPLICE LOCAZIONE? LA CORTE D'APPELLO DI MILANO CHIARISCE I CRITERI DI QUALIFICAZIONE CONTRATTUALE

LEASE OF A BRANCH OF BUSINESS OR SIMPLE LEASE? THE MILAN COURT OF APPEALS CLARIFIES THE CRITERIA FOR CONTRACTUAL CLASSIFICATION

Con la sentenza n. 632 del 16 marzo 2025, la Corte d'Appello di Milano è tornata ad analizzare i criteri distintivi tra l'affitto d'azienda e la locazione commerciale, chiarendo che la sola collocazione di un immobile in un centro commerciale e la preesistenza di un'autorizzazione amministrativa non bastano a configurare un affitto di ramo d'azienda.

Il caso riguardava un contratto per l'esercizio di una caffetteria formalmente definito come affitto di ramo d'azienda e prorogato con atto notarile avente il medesimo titolo. A seguito dell'appello proposto dalla società affittuaria avverso la sentenza del Tribunale di Monza n. 2018/2024, i giudici hanno riqualificato il rapporto come locazione commerciale, applicando la legge n. 392/1978, ritenendo non vincolante la qualificazione formale nonostante gli atti di affitto fossero stati ricevuti da un notaio, e che l'eventuale negligenza di questo nello svolgere un'indagine della volontà delle parti e nell'attività informativa circa gli effetti del contratto non vincoli le parti stesse circa la reale natura del contratto.

La Corte ha rilevato nel caso concreto l'assenza di un preesistente avviamento, che la semplice collocazione dei locali all'interno di un centro commerciale non permetteva di presumere, la mancanza di beni ulteriori rispetto ai locali come arredi, insegne o attrezzature e l'assenza di

By judgment no. 632 of 16 March 2025, the Milan Court of Appeals analysed once again the distinguishing criteria between a business lease and a commercial lease, clarifying that neither the mere location of the premises within a shopping centre nor the pre-existence of an administrative authorisation are *per se* sufficient to qualify a business lease.

The case concerned an agreement to run a coffee shop, formally designated as a business lease and subsequently extended by notarial deed under the same title. After the lessee appealed against the decision of the Monza Court no. 2018/2024, the appellate judges reclassified the legal relationship as a commercial lease, applying law no. 392/1978, and considered the formal classification of the agreement not binding even if executed through notarial deeds, and that any negligence by the notary in ascertaining the parties' genuine intentions or in informing them of the legal effects of the agreement does not bind the parties with respect to the real nature of the contract.

In the case at issue the Court noted the absence of any pre-existing goodwill, which could not be presumed by the mere location of the premises within a shopping centre, the lack of additional assets beyond the premises such as furniture, signs or equipment, and the absence of any prior

qualsiasi attività pregressa all'interno dei medesimi essendo, al momento dell'instaurazione del rapporto, appena stati conclusi i lavori di realizzazione del centro commerciale.

Gli impianti presenti, inseriti dall'appellata nell'inventario dei beni del presunto ramo d'azienda, sono poi stati considerati meri accessori dell'immobile e non indizi di un compendio aziendale. Anche l'autorizzazione amministrativa per la somministrazione di alimenti, essendo personale e non trasferibile, è stata ritenuta irrilevante ai fini della qualificazione del contratto quale affitto di ramo d'azienda.

Secondo i giudici, infatti, né la denominazione contrattuale né la forma notarile possono vincolare l'interpretazione del contratto, che deve basarsi sulla concreta struttura del rapporto e sulla reale volontà delle parti. L'affitto d'azienda richiede la presenza di un complesso organizzato di beni, con autonoma capacità produttiva, circostanza che nella fattispecie era del tutto assente.

La pronuncia in esame riafferma quindi l'importanza di un'attenta valutazione dei fatti e dei beni oggetto del contratto, per un corretto inquadramento dell'accordo al momento della sua redazione e per evitare il rischio di una sua riqualificazione in sede giudiziale che comporterebbe l'applicazione di una diversa disciplina e, molto spesso, di maggiori tutele per l'affittuario.

activity within the premises, since, at the time of the establishment of the relationship, the construction of the shopping centre had just been completed.

The facilities of the premises, listed by the respondent in the inventory of the alleged branch of business, were deemed to constitute mere accessories of the real property and were not indicative of a going concern. In addition, the administrative license for the provision of food services, being personal in nature and non-transferable, was held to be irrelevant for the purpose of qualifying the contract as a business lease.

As a matter of fact, according to the judges neither the contractual denomination nor the notarial form can bind the interpretation of the agreement, which must instead be based on the substantive structure of the legal relationship and the true intent of the parties. A business lease requires the existence of a going concern, with autonomous production capability, a circumstance that was entirely absent in the case at issue.

This ruling therefore reaffirms the importance of a careful assessment of the facts and of the assets subject matter of the contract, in order to properly classify the agreement at the time of its drafting and avoid the risk of a judicial reclassification, which may lead to the application of a different legal framework - often one offering greater protections to the lessee.

Lo Studio

Lo Studio Legale Brescia Miccoli e Associati fornisce alla propria clientela, italiana e straniera, un'ampia gamma di servizi in materia societaria e commerciale. Lo Studio è particolarmente attivo nell'ambito delle operazioni societarie sia italiane che internazionali, delle fusioni, delle acquisizioni, delle joint-venture, nonché nell'ambito delle operazioni che comportano investimenti di capitale e cambi di controllo. Lo Studio presta inoltre ai propri clienti assistenza nella risoluzione delle controversie, anche in sede contenziosa, sia in via giudiziale che arbitrale.

* * * *

The Firm

Studio Legale Brescia Miccoli e Associati provides a broad range of corporate and business services to its domestic and foreign clients. The Firm is particularly active in domestic and cross-border corporate transactions, in mergers, acquisitions and joint ventures, as well as in equity investments and change of control transactions. The Firm also provides assistance to its clients in dispute resolutions, whether in court, out-of-court or by way of arbitration.

* * * *

La *Newsletter* è una pubblicazione gratuita dello Studio Legale Brescia Miccoli e Associati.

Per informazioni o segnalazioni si prega di contattare info@mbalex.it

Tutti i diritti sui dati, materiali e informazioni contenuti nella *Newsletter* sono riservati allo Studio Legale Brescia Miccoli e Associati.

La loro riproduzione e diffusione è consentita a condizione che sia citata la fonte.

**Studio Legale
Brescia Miccoli e Associati**

Via Ciovasso n. 4 - 20121 Milano
Tel. +39.02.3211521 - e-mail: info@mbalex.it
www.mbalex.it

The *Newsletter* is a free publication of Studio Legale Brescia Miccoli e Associati.
For information or comments please contact info@mbalex.it

All rights to data, materials and information contained in the *Newsletter* are reserved to Studio Legale Brescia Miccoli e Associati.

Any reproduction or dissemination is allowed on condition that the source is mentioned.

**Studio Legale
Brescia Miccoli e Associati**

4 Via Ciovasso - 20121 Milan
Tel. +39.02.3211521 - e-mail: info@mbalex.it
www.mbalex.it