



# Indice

	<i>pag.</i>
<i>Introduzione</i>	IX
<b>1. Affitto d'azienda: inquadramento giuridico</b>	<b>1</b>
1.1. Affitto d'azienda. Definizione e riferimenti normativi	1
1.1.1. L'oggetto del contratto: l'azienda	1
1.1.2. Il contratto di affitto d'azienda	4
1.1.3. Elementi del contratto	5
1.1.4. Obblighi del locatore	7
1.1.5. Obblighi dell'affittuario	9
1.2. L'affitto d'azienda nel nuovo Codice della crisi d'impresa	10
1.2.1. Il nuovo Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza	10
1.2.2. Affitto d'azienda e concordato preventivo	12
<b>2. Affitto d'azienda: profili economico-aziendali</b>	<b>17</b>
2.1. Aspetti economico-aziendali dell'affitto d'azienda	17
2.2. Finalità dell'operazione di affitto d'azienda	18
2.3. Profili di rischio delle parti	21
2.4. Conguaglio di fine contratto e obbligo di conservazione dell'efficienza dell'organizzazione e degli impianti	25
2.5. Affitto di ramo d'azienda	26
<b>3. Crisi d'impresa e affitto d'azienda</b>	<b>29</b>
3.1. Crisi d'impresa: definizione e fasi	29
3.2. Le cause della crisi d'impresa	32

	<i>pag.</i>
3.3. Il superamento della crisi di impresa	34
3.4. Crisi d'impresa e affitto d'azienda	36
<b>4. <i>Crisi d'impresa e capitale economico</i></b>	<b>39</b>
4.1. Il quadro concettuale di riferimento	39
4.2. Approcci alla stima del capitale economico	43
4.3. Valore e approccio di mercato	46
4.4. Metodi di valutazione basati sui flussi	48
4.5. Metodi di valutazione patrimoniali	50
4.6. Metodi di valutazione misti	52
4.7. La stima del capitale economico di aziende in crisi	54
<b>5. <i>Le attività preparatorie alla stima del canone d'affitto d'azienda</i></b>	<b>57</b>
5.1. Scopo del lavoro e tipo di incarico	57
5.2. Configurazioni di valore, prospettive di stima e unità di valutazione	59
5.3. La base informativa	65
<b>6. <i>La fase valutativa</i></b>	<b>69</b>
6.1. Modalità di determinazione del congruo canone di affitto	69
6.1.1. Metodi di determinazione del canone minimo	70
6.1.2. Metodi di determinazione del canone congruo	73
6.2. Modalità di formulazione del parere di congruità del canone d'affitto	78
6.2.1. Il parere di congruità di merito o finanziaria o <i>fairness opinion</i>	79
6.2.2. Il parere di congruità funzionale	81
6.3. Criticità applicative	81
6.3.1. Costruzione e apprezzamento della base informativa	82
6.3.2. La gestione dell'incertezza legata ai metodi di valutazione	85
6.3.3. I "correttivi" per le aziende in crisi e per le PMI	86
6.3.4. Il <i>tax amortization benefit</i> legato alla deducibilità degli ammortamenti	88
6.3.5. Il ruolo del conguaglio di fine affittanza	90
<b>7. <i>La fase conclusiva di valutazione</i></b>	<b>93</b>
7.1. L'analisi di sensitività	93

	<i>pag.</i>
7.2. La relazione finale	99
7.2.1. Relazione finale, inquadramento dottrinale e prassi professionale	99
7.2.2. Relazione finale, metodologia e contenuti	101
7.2.3. Modelli di relazione nel <i>valuation engagement</i> e nel parere di congruità	103
<b><i>Bibliografia</i></b>	107
<b><i>Sitografia</i></b>	117