Rivista Italiana di Ragioneria e di Economia Aziendale

ISSN 1593-9154

Anno 2011 - n° 9/10

DOI 10.17408/RIREA0009102011

La stima del "congruo" canone nell'affitto di azienda. Una diversa prospettiva di analisi

Prof. MICHELE RUTIGLIANO – Dott. LORENZO FACCINCANI (1)

ABSTRACT: (THE ASSESSMENT OF THE "FAIR" RENT IN THE LEASE OF A BUSINESS. A DIFFERENT PERSPECTIVE OF ANALYSIS). *Renting a business is a transaction by which a company gives to the lessee the right to manage a business (or a business unit). The article aims to identify the amount of the rent able to make the agrevment economically convenient for both the lessor and the lessee. The literature on this topic has so far identified the "adequate" rent as the product of the value of the business and a given rate of return. This approach is considered here unnecessarily complex and not consistent with the principles of corporate finance. Therefore instead of estimating an "adequate" rent, this paper is proposing to determine a break even rent, representing a minimum threshold for the lessor and a maximum one for the lessee, below or above which, respectively, the agreement would not be economically convenient. From the lessor point of view, the estimate of a break-even rent is obtained by equating the net present value of the rents to the net present value of cash flows that would be obtained by direct running of the business. From the lessee point of view, the break-even rent is the amount that makes equal to zero the net expected cash flows resulting from the management of the business, of course also keeping into account the rents payable. But if the company cannot continue to run the business or to sell it, it has to choose, among different alternative rent agrevments, the one which is able to generate the highest net present value. Finally, if you need an ex post evaluation of the rent adequacy in an already signed agrevment, we suggest the comparable transactions approach, which is based generally on the range of "market" percentages on the expected average turnover coming from the management of the business*

1. Premessa

Le note che seguono si fondano sulla semplice considerazione che l'affitto di azienda costituisce una decisione economico-finanziaria che i potenziali contraenti sono disposti ad assumere soltanto se essa contribuisce ad una creazione di valore per entrambi. In quest'ottica la fissazione di un canone adeguato rispetto all'obiettivo diviene centrale per l'economicità della transazione. In argomento diversi autori hanno avanzato proposte metodologiche che, pur con importanti differenze, non risultano a nostro parere idonee allo scopo, appaiono inutilmente complesse ma non rispondono ai principi della teoria delle decisioni finanziarie, conducendo così a stime che non permettono di ottimizzare le scelte.

Dette proposte, sulle quali si tornerà oltre per meglio evidenziarne i limiti, per lo più suggeriscono, in estrema sintesi, di procedere innanzitutto ad una stima del capitale economico, o del valore d'uso, del complesso di beni oggetto del contratto, determinando in termini monetari un canone da ritenersi "congruo" sulla base di un rendimento percentuale congruo sulle "risorse" che compongono l'azienda o un suo ramo, tenuto conto degli specifici rischi che gravano sull'operazione nella prospettiva del locatore.

Dopo un paragrafo di inquadramento generale dell'operazione di affitto d'azienda ed il richiamo, senza alcuna pretesa di completezza, di letteratura mirata in tema di "canone congruo", queste note propongono però un diverso approccio, che vuole essere più coerente con le reali condizioni nelle quali la decisione va assunta, con i vincoli economici che i contraenti riscontrano, con la prospettiva di analisi strettamente e apertamente comparativa che è alla base di ogni decisione.

---

(1) Condividendo i risultati dell'analisi, Michele Rutigliano ha redatto i paragrafi 1 e da 4 a 7, Lorenzo Faccincani i paragrafi 2, 3, 8.

per acquistare l'intero articolo :
http://www.rirea.it/rirea/Rivista%20RIREA%20Annate%20Arretrate