Affitto d'azienda - Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria -
Distinzione - Criterio.

L'affittuario del ramo di azienda ha l'obbligo di conservarla, in tutte le sue componenti, nello stato in cui gli viene affidata ed è quindi tenuto a sostenere le spese necessarie a tale scopo; ne consegue che, a differenza di quanto avviene per il contratto di locazione di beni non produttivi, ai fini della distinzione tra spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, i lavori di manutenzione ordinaria vanno individuati "in negativo" e, cioè, escludendo quelle opere che sono da reputarsi straordinarie perché non finalizzate alla conservazione della originaria destinazione economica del bene e al ripristino della sua attitudine produttiva.