

Contatto regolare
con un consulente?

Lex alert DZP

LEX ALERT 3.2019

RINNOVO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

A cosa dovremmo prestare attenzione? Come eliminare il rischio? Cosa evitare?

Il contratto di locazione è ampiamente utilizzato nelle transazioni commerciali, esso offre senza dubbio dei vantaggi, ma comporta anche dei rischi. Purtroppo, un contratto di locazione formulato non correttamente, stipulato o rinnovato, invece di sostenere lo sviluppo del business, può rivelarsi un ostacolo a gestirlo. A cosa dovremmo prestare attenzione? Come evitare i rischi? Quali domande pongono gli imprenditori agli esperti dello studio legale DZP (pratica immobiliare)?

Tra sei mesi si conclude il nostro attuale contratto di locazione. Vogliamo rinnovarlo. Dovremmo agire ora?

Vi consigliamo assolutamente di discutere sul rinnovo **nel minor tempo possibile**. Questo vi permetterà di formalizzare preventivamente la vostra presenza nel vostro attuale luogo e, quindi, di **tutelarvi** da possibili sorprese non gradevoli.

Succede che, nonostante l'accordo iniziale delle parti, il contratto di locazione non venga rinnovato. In tal caso, il locatore ha poco tempo per trovare un altro spazio e negoziare un contratto che si addica alle sue necessità. In questi casi l'azienda è spesso costretta a locare dei locali situati in un luogo poco attraente ad un prezzo che non corrisponde alla loro qualità.

Come rinnovare il contratto di locazione? È sufficiente una breve clausola al contratto esistente? Chi lo offre: il conduttore o il locatore?

I locatori professionisti preferiscono utilizzare modelli propri. Osserviamo che sempre più spesso che i locatori propongono di non aggiungere clausole, ma un contratto completamente nuovo, in cui vogliono tenere conto della loro esperienza e delle nuove tendenze del mercato.

Tali strutture, per loro natura, tutelano maggiormente gli interessi del locatore, per cui vi consigliamo di non accettarli in anticipo, ma di cercare di negoziarli. I locatori sono piuttosto pronti a negoziare e a fare concessioni.

Negoziati per il rinnovo di un contratto di locazione: a cosa dovremmo prestare particolare attenzione?

Oltre agli elementi di base, come l'importo del canone di locazione e la durata del contratto, vale la pena di dedicare un po' di attenzione all'analisi di alcune **clausole più dettagliate**, che a prima vista possono sembrare poco importanti, ma che nel corso della loro applicazione quotidiana risultano essenziali per l'utilizzo comodo e tranquillo dell'oggetto del contratto di locazione da parte del locatore. Ecco alcuni esempi di tali clausole:

- una clausola che specifica **le caratteristiche dei locali** in termini di temperatura, umidità o rumore dei condizionatori d'aria. I fattori indicati influenzano in modo significativo il comfort del conduttore. Se le disposizioni del contratto sono troppo generiche a tale riguardo, o non esistono affatto, è difficile convincere il locatore ad adottare misure correttive;
- una clausola che disciplina le norme relative **all'esecuzione delle riparazioni** in materia di locazione. La mancanza di una chiara suddivisione delle responsabilità tra locatore e conduttore a questo proposito è causa frequente di controversie che danneggiano inutilmente l'atmosfera di cooperazione;
- una clausola che definisce precisamente le regole **di liquidazione delle spese dei servizi**, che, oltre al canone, sono a carico del locatore (ad esempio, spese di pulizia delle aree comuni dell'edificio, sicurezza, reception generale, smaltimento dei rifiuti, imposta sui beni immobili o canoni enfiteutici). I locatori tendono a trasferire tali costi sui conduttori. Pertanto, vale la pena specificare nel contratto, per quale scopo e in quale parte è responsabile il conduttore;
- una clausola **che esclude un aumento unilaterale del canone da parte del locatore** durante il periodo di locazione. I conduttori talvolta sono inconsapevoli di tale diritto del locatore, che può essere effettivamente escluso solo in forza di un contratto.

Ora stiamo rinnovando il contratto, ma in futuro vogliamo terminare il contratto di locazione senza problemi. Cosa è importante e come assicurarsi?

Le clausole legate alla **cessazione della locazione** risultano, anche esse, di principale importanza. Soprattutto se il contratto esistente era generale e, pertanto, o non disciplinava affatto tali questioni. **L'ammissibilità e la portata** della risoluzione o recesso da un contratto di locazione dipende in primo luogo dal suo contenuto.

Sono molto importanti anche le clausole che regolano **lo stato dei locali in locazione al momento della loro restituzione**, a tale scopo esistono possibili diverse soluzioni contrattuali: dall'obbligo del conduttore di riportare i locali al loro stato originario (il che può significare, ad esempio, che le modifiche introdotte dal conduttore devono essere rimosse, i danni riparati e i locali ridipinti) a norme che non prevedono tali obblighi. Tutto dipende dal contenuto del contratto di locazione, in particolare dal fatto che le soluzioni in questo ambito possono essere sfavorevoli per il conduttore e anche, in Polonia, il sistema è diverso nelle linee generali da quello italiano.

Incentivi da parte del locatore: cosa aspettarsi e cosa negoziare?

Al fine di garantire la locazione per il periodo successivo, i locatori offrono un cosiddetto **“esonero dal canone”** pari all'importo del canone di locazione per un periodo determinato. Tuttavia, il locatore può essere tenuto a fornire **altri incentivi**, come il finanziamento della ricostruzione o della ristrutturazione dell'immobile. In caso di cambiamento di sede, anche i nuovi conduttori possono essere disposti a coprire le spese di trasloco o di risoluzione anticipata del precedente contratto di locazione.

Tuttavia, tutti questi servizi dovrebbero essere adeguatamente negoziati e accuratamente registrati nel contratto, **sia in termini legali che fiscali**. In questo modo si elimina il rischio di controversie e conseguenze fiscali negative. Pertanto, il ruolo dei consulenti legali e fiscali è molto importante in questo caso.

Perché DZP?

La conoscenza delle pratiche di mercato e l'esperienza pluriennale, unita ad una vasta conoscenza sostanziale, ci permettono di fornire servizi di consulenza che garantiscono un elevato livello di sicurezza giuridica e allo stesso tempo sono efficaci in termini di business. La nostra consulenza si basa non solo sulla formulazione della legge, della giurisprudenza giudiziaria e amministrativa e della letteratura giuridica, ma anche sulla conoscenza pratica. Prestiamo attenzione ai rischi legali associati alle singole attività e proponiamo soluzioni che permettono di minimizzarli e contemporaneamente di raggiungere obiettivi il più possibile vicini alle aspettative e alle assunzioni di business dei nostri clienti.

Crediamo che relazioni strette portino soluzioni migliori. Dobbiamo la nostra efficacia alla stretta collaborazione con i nostri clienti.

I nostri esperti



Lech Żyzylewski

Partner

E: lech.zyzylewski@dzp.pl

T: +48 660 440 350

Sono consulente di società nazionali e internazionali su progetti d'investimento e operazioni immobiliari, diritto delle costruzioni e gestione immobiliare (mi occupo da anni di contratti di locazione). Offro consulenza sulla conclusione di contratti di acquisto di azioni, fusioni e acquisizioni di entità commerciali e per il finanziamento di progetti immobiliari.



Anna Okła-Woźniak

Senior Associate

E: anna.okla-wozniak@dzp.pl

T: +48 660 440 309

Sono specializzata nell'attuazione di progetti d'investimento, compresi in particolare gli aspetti civili e amministrativi del processo di investimento, comprese le questioni relative al diritto delle costruzioni. Sono un esperto di transazioni immobiliari, locazione e affitto.



Hubert Plater-Zyberk

Senior Associate

E: hubert.plater-zyberk@dzp.pl

T: +48 660 440 373

Sono specializzato negli aspetti civili e amministrativi del processo di investimento, con particolare attenzione al diritto delle costruzioni e allo sviluppo territoriale. Mi occupo anche di operazioni immobiliari, operazioni di locazione e procedimenti amministrativi, giudiziari e amministrativi in materia immobiliare.



Alfio Mancani

Avvocato | Responsabile dell'Italian-desk

E: alfio.mancani@dzp.pl

T: +48 504 230 461

Alfio da oltre 10 anni presta assistenza legale alle imprese italiane operanti in Polonia come anche ai soggetti polacchi in Italia. Specializzato in diritto commerciale, contrattualistica, negoziazioni sia in Polonia che in Italia.