

## COMPRENDERE BENE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO COMMERCIALE

Bisogna tenere a mente che un contratto di locazione è un impegno legale e, quindi, prima di firmarlo sarebbe opportuno chiedere consiglio a un legale. Le informazioni che seguono costituiscono un buon punto di partenza per chi non ha dimestichezza con i contratti di locazione per uso commerciale.

### DURATA DEL CONTRATTO

In genere, un contratto di questo tipo ha una durata che va dai tre ai dieci anni. È importante stabilire la data di inizio del contratto, perché da questa dipende anche la fine del contratto stesso.

Il contratto deve descrivere con esattezza cosa accadrà se il locale non dovesse essere libero per la data in cui è stato programmato il trasferimento e quali adeguamenti di prezzo saranno applicati dal locatore. C'è sempre il rischio che sorgano degli imprevisti, a meno che lo spazio prescelto non sia già sfitto e rimodellato secondo le esigenze del nuovo affittuario.

È necessario fare attenzione a eventuali clausole che consentano al locatore di mettere a disposizione uno spazio alternativo nel caso il locale in oggetto non fosse pronto in tempo. Ciò potrebbe implicare la necessità di trasferirsi più di una volta, con conseguente aumento dei costi.

Nel caso si abbia già a disposizione uno spazio, è consigliabile prendere del tempo in più prima di cambiare sede, in modo da proteggersi da eventuali ritardi nella consegna del nuovo locale (lavori in corso, affittuari precedenti, danni alla proprietà, ecc.).

### SCELTA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

In genere, il canone di locazione viene calcolato in base al costo per piede quadrato e le spese relative all'elettricità e al riscaldamento vengono pagate a parte. Esistono almeno cinque diversi modi di calcolare l'entità dell'affitto, inclusi:

- **Affitto lordo**

È il tipo di contratto più diffuso nella locazione di spazi commerciali e prevede il pagamento mensile di una somma forfettaria. Il proprietario del locale deve provvedere al pagamento di tutte le spese di gestione dell'immobile, incluse le tasse, l'assicurazione e le riparazioni.

- **Affitto netto**  
Questo tipo di contratto stabilisce che il locatario paghi alcune delle imposte sul patrimonio immobiliare (o tutte), oltre al canone base. I costi di gestione dell'immobile sono a carico del proprietario.
- **Affitto netto-netto**  
Con questo tipo di contratto, il locatario è responsabile del pagamento del canone base e delle imposte, oltre che dell'assicurazione relativa allo spazio che occupa.
- **Affitto netto-netto-netto o "Triplo netto"**  
Nel triplo netto, tutti i costi di gestione dell'immobile, comprese le spese di riparazione e manutenzione, sono a carico del locatario. Questo tipo di contratto viene solitamente usato per le proprietà industriali.
- **Affitto percentuale**  
Con questo tipo di contratto, il locatario paga un canone fisso più una percentuale del reddito lordo. L'affitto percentuale è un tipo di contratto particolare, che si applica agli affittuari di locali per il commercio al dettaglio in edifici multi-tenant (ad esempio i centri commerciali).

## AUMENTO DEL CANONE

In passato, all'aumento dei costi di gestione dell'immobile corrispondeva un aumento del canone di locazione nel momento in cui il contratto veniva rinnovato o se si sottoscriveva un contratto con un nuovo locatario. Oggi la maggior parte dei locatori si proteggono dai cambiamenti imprevisti del mercato immobiliare includendo nel contratto una clausola di adeguamento del canone, che consente al locatore di aumentare il canone nel caso in cui i costi di gestione e manutenzione dell'immobile salgano. In genere, la clausola di adeguamento è il risultato di un accordo tra locatore e locatario.

Ecco alcuni esempi di clausola di adeguamento:

- aumenti regolari del canone nel periodo di validità del contratto
- aumenti proporzionali all'incremento di imposte, costi di riscaldamento, manutenzione e altri costi diretti
- aumento automatico del canone in rapporto all'Indice dei prezzi al consumo (CPI) o ad altri indici inflazionistici.

**Nota:** Il CPI, in genere, sovrastima gli impatti inflazionistici, quindi l'aumento del canone deve corrispondere a una porzione della crescita annua del CPI, soprattutto se il canone prevede già degli aumenti relativi a imposte e costi di esercizio diretti.

## SUBAFFITTO DEL LOCALE

Nel caso si decida di espandere la propria attività o di trasferirsi prima della scadenza del contratto, è possibile accordarsi con il proprietario del locale per un eventuale subaffitto.

Bisogna accertarsi che la persona interessata a prendere il locale in subaffitto risponda ai criteri stabiliti dal locatore. Nel caso in cui il subaffittuario decida di andare via prima della scadenza del contratto, il pagamento del canone per i mesi restanti sarà di competenza del locatario.

## RINNOVO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Alla scadenza del contratto, il locatore non ha alcun obbligo legale di continuare a concedere in locazione la sua proprietà al locatario, a meno che non esista un accordo di rinnovo del contratto e vi sia una clausola che garantisca il prolungamento del contratto stesso.

In genere, per far valere il proprio diritto al rinnovo del contratto è necessario mandare una comunicazione scritta, altrimenti la scadenza è automatica (per i contratti a lungo termine, un anno di preavviso è la norma, mentre per i contratti a breve termine sono sufficienti tre o quattro mesi). Alcuni contratti si rinnovano automaticamente finché non si decide di annullarli. Questa può essere una buona scelta, soprattutto se un'impresa ha più sedi e non si vuole rischiare di lasciar scadere il contratto di locazione.

## COSA SUCCEDE SE IL LOCATORE FALLISCE?

È possibile proteggere se stessi e la propria impresa inserendo nel contratto una clausola di inalterabilità, che assicura la prosecuzione del contratto di locazione in caso di pignoramento del locale.

## ASSICURAZIONE

In genere, i locatori stipulano per il proprio immobile una polizza omnicomprensiva, che copra le responsabilità relative alle aree comuni, come atrio, vano scale e ascensore, e protegga dal rischio di sinistri che possono verificarsi nello stabile. I locatori hanno anche il diritto di chiedere che i locatari stipulino una propria assicurazione, per evitare eventuali reclami derivanti dalla gestione delle loro imprese (ad esempio, un cliente che inciampa nel tappeto di un ufficio); il locatore può anche esortare il locatario a procurarsi una copertura per "danni al contenuto e danni da ristrutturazione", in modo da proteggere gli investimenti fatti nella sua proprietà.

Sarebbe opportuno consultare un agente assicurativo oppure un legale per assicurarsi che la propria polizza sia compatibile con quella del locatore.

## IMPIANTI DI SERVIZIO

Nel momento in cui ci si accorda sui termini di un contratto di locazione bisogna prendere in considerazione le spese per elettricità, riscaldamento, ventilazione e climatizzazione e servizio di pulizia.

- L'**elettricità** spesso rientra tra i servizi forniti dal locatore. Nel caso si intenda installare macchinari ad alimentazione elettrica, è opportuno chiedere al locatore se abbia o meno imposto dei limiti al consumo di energia.
- **Riscaldamento, ventilazione e condizionamento dell'aria** sono, in genere, a carico del locatore. Negli spazi commerciali difficilmente questo tipo di servizio è funzionante 24 ore su 24. È possibile allegare al contratto di locazione un'appendice per la fornitura del servizio nei giorni festivi.
- Il **servizio di pulizia** dovrebbe seguire una pianificazione ufficiale ed è importante decidere chi dovrà occuparsi dei dettagli come, ad esempio, pulire le toilette e portare fuori la spazzatura.

Una volta raggiunto un accordo con il locatore in merito ai servizi che saranno forniti, assicurarsi di mettere per iscritto tutti i dettagli.

## **MIGLIORIE DA APPORTARE ALL'IMMOBILE**

I moderni stabili per uffici in genere lasciano spazio alle migliorie – nuove pareti divisorie, luci, tappeti, pittura per le pareti, ecc. – ma le esigenze degli affittuari possono essere le più svariate e i locatori possono essere più o meno disponibili ad andare incontro a queste esigenze.

Prima di firmare un contratto di locazione, sarebbe consigliabile stilare un piano dettagliato dei rinnovamenti da realizzare e fare una stima dei costi, mettendo per iscritto gli accordi raggiunti. Questo documento si chiama "capitolato" e determina chi dovrà eseguire le migliorie.

In mancanza di un accordo, qualsiasi cosa venga aggiunta dal locatario rimarrà al locatore una volta scaduto il contratto, ad esempio condizionatori, luci, scaffalature, armadietti o macchinari.

## **CALCOLARE LA METRATURA**

Calcolare la metratura del locale è un modo per fare un confronto degli affitti, ma i locatari applicano tariffe diverse. Un magazzino o uno spazio industriale può essere preso in affitto per pochi dollari al piede quadrato, ma un ufficio di prima categoria o un locale con una bella vetrina hanno sicuramente un prezzo unitario molto più alto.

Nel prendere una decisione in merito alle dimensioni della propria sede di lavoro, bisognerebbe tentare di rispondere alle seguenti domande:

- Quanto spazio sfruttabile si potrà ottenere per quel prezzo?
- Che percentuale del canone sborsato corrisponde allo sfruttamento di aree "comuni" come corridoi, atri, bagni e vani tecnici? (solitamente questi spazi assommano al 25-30%)

Ora che sono stati recepiti i principi base della locazione commerciale, potrebbe essere utile consultare un legale specializzato in questioni immobiliari e in normative commerciali, per informarsi in maniera più approfondita sui propri diritti e le proprie responsabilità in rapporto alla firma di un contratto di locazione.