

requadro.com

High Street, come funziona la rinuncia preventiva del locatore - Requadro

Maria Adele De Luca e Loredana Chiaramonte

3-4 minuti



Nei **contratti di High Street**, l'individuazione della giusta **location** e la possibilità di poter **mantenere più a lungo possibile la disponibilità dello spazio commerciale**, spesso rappresentano elementi importanti per garantire il successo e la redditività dell'iniziativa commerciale.

Per questa ragione, è prassi comune dei conduttori **negoziare (e cercare di ottenere) clausole** a mezzo delle quali il **locatore rinuncia fin da subito alla facoltà di disdetta alla prima scadenza contrattuale**. Questo tipo di

clausola assicura un certo comfort al conduttore, che così si assicura una **stabilità nella location prescelta** per un periodo di **almeno 12 anni**, con conseguente possibilità di ammortizzare i costi dell'investimento.

Secondo una nota corrente giurisprudenziale, **la rinuncia preventiva** da parte del locatore alla facoltà di diniego del rinnovo alla scadenza dei primi sei anni **rende il contratto di durata ultranovennale**.

Da un punto di vista operativo, tale interpretazione giurisprudenziale comporta che la rinuncia alla facoltà di disdetta da parte del locatore si configuri come un **atto di straordinaria amministrazione**, per cui chi firma deve essere munito dei necessari poteri.

E' inoltre **consigliabile trascrivere il contratto** per evitare che, in caso di cessione della proprietà dell'immobile, il terzo acquirente possa obiettare di dover rispettare il contratto solo per 9 anni, alla luce del disposto dell'articolo 1599 3° comma del codice civile, ai sensi del quale "Le locazioni di beni immobili non trascritte non sono opponibili al terzo acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione".

Occorre segnalare che, ai fini della trascrivibilità, il **contratto deve essere stipulato per atto pubblico o scrittura privata autenticata** e che nonostante la giurisprudenza si sia più volte pronunciata in tal senso, non tutte le Conservatorie italiane accettano di trascrivere locazioni che non siano espressamente ed ab origine ultranovennali.

Secondo la nostra esperienza, le **Conservatorie di Milano e Roma**, città leader nel settore del luxury high street retail, **consentono la trascrizione di tali contratti**.

L'alternativa alla trascrizione che, ricordiamo, rende visibili e opponibili ai terzi le clausole del contratto, è la **negoiazione di un accordo** a mezzo del quale si preveda che **l'impegno**

di rinuncia alla facoltà di disdetta da parte del locatore **venga esteso anche agli eventuali aventi causa** del medesimo e che il locatore, in caso di cessione dell'immobile, faccia assumere espressamente tale impegno all'acquirente con obbligo di manleva del locatore per il caso di inadempimento del terzo acquirente.

di **Maria Adele De Luca e Loredana Chiaramonte** – [Fdl Studio Legale Tributario](#)