



# CONTRATTO DI AFFITTO COMMERCIALE TRANSITORIO

Mentre la Locazione è sempre abitativa, quando si parla di Affitto solitamente si intende quello per attività commerciali, ovvero locazione ad uso non abitativo. Questa tipologia di contratto per legge ha una durata minima di 6 anni. In questo articolo vedremo quando è possibile una durata inferiore e quali sono le problematiche di un Affitto Commerciale Transitorio.

 by Emilio Affittoprotetto Corvino

# LA DURATA DELLE LOCAZIONI COMMERCIALI

## DURATA MINIMA

Per Articolo 27 della Legge n°392 del 27 luglio 1978 la durata della locazione commerciale non può essere inferiore a 6 anni.

## ATTIVITÀ INCLUSE

La legge si applica agli immobili adibiti ad attività industriali, commerciali, artigianali di interesse turistico, impianti sportivi e ricreativi.

## LAVORO AUTONOMO

La disposizione si applica anche ai contratti relativi ad immobili adibiti all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo.





# QUANDO L'AFFITTO COMMERCIALE PUÒ ESSERE TRANSITORIO



## NATURA TRANSITORIA

Ai sensi dell'art. 27 della Legge n°392 del 1978, la durata dell'affitto commerciale può essere più breve dei 6 anni qualora l'attività esercitata abbia, per sua natura, carattere transitorio.



## ESEMPI DI ATTIVITÀ TRANSITORIE

Vendita di prodotti in occasione di feste, sagre, fiere o eventi sportivi o culturali. Anche sedi elettorali durante le campagne politiche.



## ALTRI CASI

Vendita di beni provenienti da aste, fallimenti, rimanenze di magazzini e situazioni similari.

# RECESSO ANTICIPATO E DIFFERENZE CON ALTRI CONTRATTI

## RECESSO DEL CONDUTTORE

Le parti possono stabilire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto con un preavviso minimo di 6 mesi da inviare al locatore mediante lettera raccomandata.

Anche se non previsto nel contratto, qualora ricorrano gravi motivi, il conduttore può recedere in qualsiasi momento con preavviso di almeno sei mesi.

## DIFFERENZA CON AFFITTO STAGIONALE

Nell'affitto stagionale il locatore è obbligato a locare l'immobile, per la medesima stagione dell'anno successivo, allo stesso conduttore che ne faccia richiesta prima della scadenza.

L'obbligo ha durata massima di sei anni consecutivi o di nove per utilizzazione alberghiera. L'affitto stagionale è tipico per locali aperti solo durante il periodo estivo.



# TEMPORARY SHOP E CONTRATTI SPECIALI



## CONTRATTO DI UTILIZZO DI SPAZI E SERVIZI

Diverso dal Transitorio, il locatore mette a disposizione oltre allo spazio attrezzato anche servizi connessi all'area concessa in affitto.



## SERVIZI INCLUSI

Il proprietario fornisce arredamento, attrezzature, contratto telefonico con ADSL, servizio di pulizia, polizza assicurativa e attività di marketing.



## CONTENUTI DEL CONTRATTO

Deve specificare: descrizione dello spazio, orari di fruibilità, durata del rapporto, corrispettivo (fisso o percentuale sul fatturato), limitazioni di responsabilità.

# VALIDITÀ E PROBLEMATICHE DEL CONTRATTO TRANSITORIO



## NECESSITÀ DI MOTIVAZIONE

L'Affitto Transitorio è valido solo se la natura transitoria dell'attività è indicata nelle condizioni contrattuali.



## CONTESTAZIONE DELLA TRANSITORietà

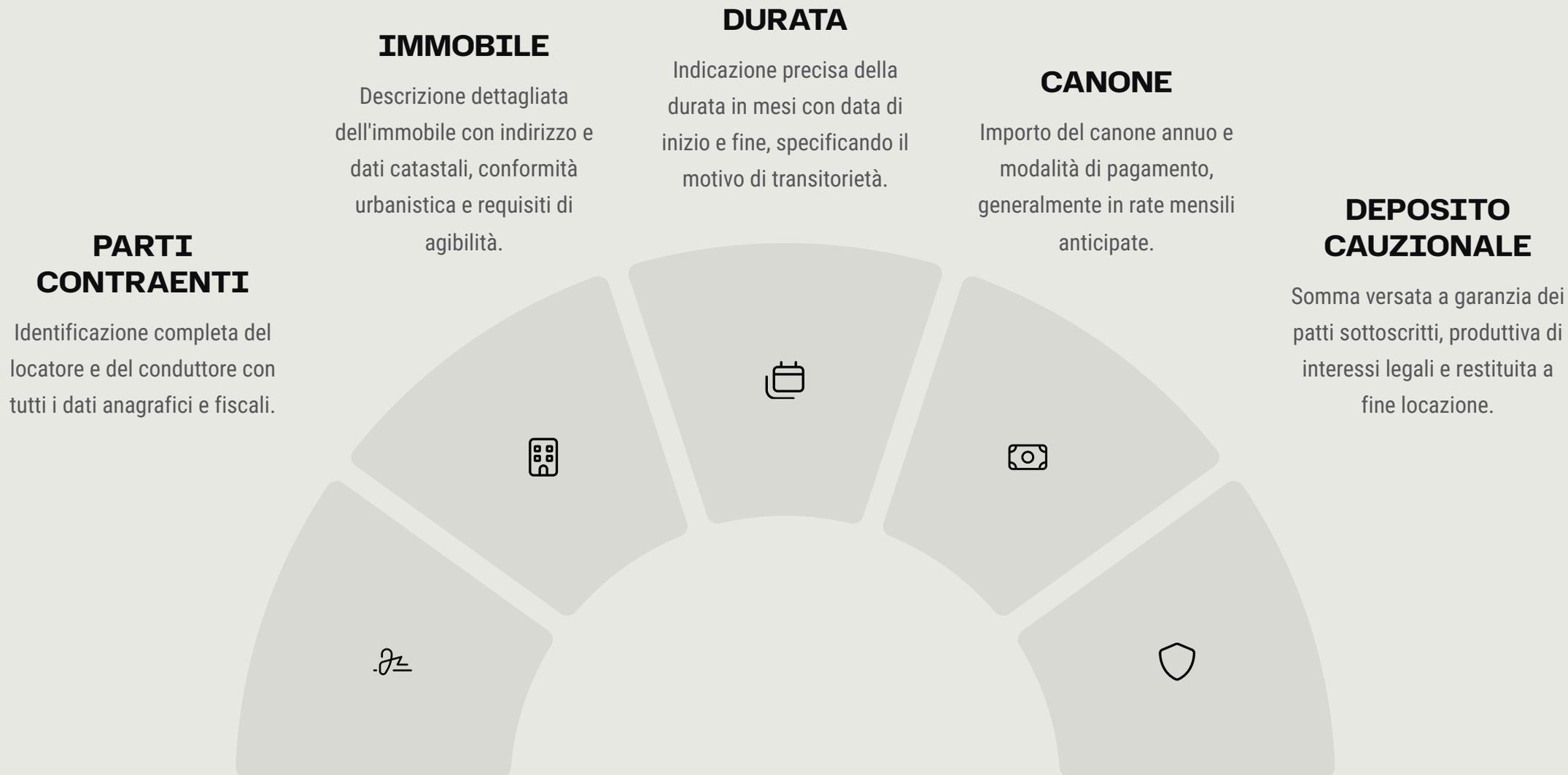
Se viene contestata e accertata la mancanza del requisito, il contratto mantiene validità ma ritorna alla durata legale di 6+6 anni.



## SIMULAZIONE DI TRANSITORietà

Se le parti sottoscrivono un contratto transitorio solo per eludere la norma sulla durata minima, chi deduce la simulazione deve provare l'assenza del motivo e la consapevolezza del locatore.

# ELEMENTI ESSENZIALI DEL CONTRATTO TRANSITORIO





# ALTRE CLAUSOLE IMPORTANTI E CONCLUSIONI



## MANUTENZIONE E MODIFICHE

Il contratto deve specificare chi si occupa della manutenzione ordinaria e straordinaria e le regole per eventuali modifiche o migliorie all'immobile.



## DIVIETI E LIMITAZIONI

Generalmente è vietata la sublocazione dell'immobile o la cessione del contratto, salvo quanto previsto dall'art. 36 legge 392/78.



## CLAUSOLA RISOLUTIVA

Definisce i motivi di risoluzione espressa come il fallimento dell'impresa conduttrice, il mancato pagamento di tre ratei del canone, la sublocazione non autorizzata.



## ATTESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile deve essere dotato di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) e il conduttore deve dichiarare di averne ricevuto informazioni e documentazione.