



Liberalization of retail activities: European Directives and national realities

Cannes, Palais des Festivals
Audi D, level 03
Friday, 16th November 11.00 to 13.00

Programme

- | | |
|-------|---|
| 11.00 | Welcome and introduction
Corrado Vismara , <i>Vice President ULI Italy</i> |
| 11.30 | Operating in retail in Italy, a case study
Renato Cavalli , <i>President Prassicoop</i> |
| 12.15 | European retail between regulation and liberalization
Roundtable discussion with
Arcadio Gil , <i>President LaSba Spain & Portugal</i>
and other major retail investors |
| 13.00 | End of conference |



Italy

New rules liberalizing retail



REVIEW n° 2
Novembre 2012 / Novembre 2012
© Giornalisti Associati Srl
monitorimmobiliare.it

registrazione 11-11-11 n° 546
Tribunale di Milano
Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Cristina Giua
Luigi Dell'Olio

1ª edizione 2012 n° 2, Novembre 2012

Copyright © Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati

Art Director
Jacopo Basanisi

Aldo Mazzocco
Italian retail market

Pag. 5

Pietro Malaspina
Italy: your next opportunity
Italia: la prossima occasione

Pag. 8

Luigi Croce
The italian retail legislation applicable until 2011
La normativa retail in vigore fino al 2011

Pag. 13

Simone Monesi
The new rules
Le novità normative

Pag. 17

Guido Inzaghi
The trade-related consequences of the liberalization measures adopted by the Monti Government
Le conseguenze sul commercio delle liberalizzazioni introdotte dal Governo Monti

Pag. 20

Alessandro Balp & Romano Rotelli
Alignment between local and national regulations
I coordinamento tra normative nazionali e locali

Pag. 25

Guido Callegari
Labour law aspects
Le ricadute in materia di diritto del lavoro

Pag. 28

Alessandro Mazzanti
European retail market H1 2012: status quo and prospects
Il mercato Retail in Europa: stato dell'arte e prospettive

Pag. 33

La nuova normativa liberalizza il retail

Francesco della Cioppa
Italy out of town retail market
Il mercato del commercio moderno in Italia

Pag. 37

Gabriele Frontoni
Retail Real Estate, the new shape of business
Immobili retail, il business cambia forma

Pag. 40

Massimiliano Nitti, Patrizia Liguti & Biagio Giliberti
Retail liberalization and consequences on italian real estate
La liberalizzazione del settore retail e le ricadute sull'immobiliare in Italia

Pag. 45

Marco Nicolini
The role of private funds in retail (development potentials, even in light of the credit crunch)
Il ruolo dei fondi privati nel retail (potenzialità di sviluppo, anche alla luce del credit crunch)

Pag. 48

Alberto Crivelli e Michele Giofrè
Commercial Lease under Italian applicable Law
La disciplina delle locazioni commerciali

Pag. 53

Francesco Assegnati & Roberto Brustia
The role of project bond
Il ruolo dei project bond

Pag. 57

Addendum: Real Estate companies and law firms operating on the italian market
Appendice: tutte le aziende del Real Estate, le Società di Gestione del Risparmio, gli Studi Legali specializzati

Pag. 61

MIPIM 2012
REVIEW n° 1



MIPIM 2013
REVIEW n° 3



Build on Transparency



mapic® 
A Reed MIDEM quality event

Cannes, November 14-16

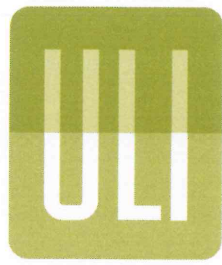
Palais des Festivals

Come and visit us at Stand 10.19, Lev. 01

www.reag-aa.com




An **American Appraisal** company



**Urban Land
Institute**

Italy

**Building
Connections**

Commercial Lease under italian applicable law

La disciplina delle locazioni commerciali



Alberto Crivelli, Michele Giofrè
Studio Scarpellini Naj-Oleari & associati

Gli operatori retail e commerciali, sia italiani che stranieri, sembrano ben a conoscenza delle norme generali che disciplinano le locazioni a uso commerciale.

Tuttavia nella nostra esperienza abbiamo potuto constatare che questa il più delle volte si dimostra lacunosa considerando che la Legge 27.07.1978 n. 392 ("Legge Equo Canone") prevede diverse disposizioni inderogabili. Innanzitutto si applica agli immobili adibiti a uso commerciale, industriale, artigianale, di interesse turistico ed è una legge prevalentemente favorevole al conduttore.

Per quanto riguarda la durata, il

termine minimo inderogabile previsto per le locazioni commerciali è di sei anni (nove per gli immobili adibiti ad attività alberghiere).

Il contratto si rinnova tacitamente di sei anni (o di nove) salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi all'altra almeno 12 mesi prima di ciascuna scadenza contrattuale (18 mesi per le attività alberghiere). Tuttavia, la Legge Equo Canone riconosce al locatore la facoltà di diniego della rinnovazione del contratto in taluni casi tassativamente previsti dalla legge e inerenti alla volontà del locatore di riutilizzare l'immobile per sé o per propri parenti.

Tuttavia, nella prassi conduttori con

The retail and commercial operators, either Italian or foreign ones, look very familiar and confident about the common rules of the lease agreements for commercial purposes. However, in our experience as legal consultant, we have recognized that such confidence and assumptions might turn to be not entirely correct, as Italian Law of July 27, 1978 no. 392 ("Lease Law") provides many different mandatory rules. Firstly, Lease Law applies to properties assigned for commercial, industrial, artisan or touristic purposes and it is mainly favourable to Tenant.

As to the term, the mandatory minimum term provided is 6 years (9 for the hotels).

The lease agreement is automatically renewed for further periods of six years (or 9 years) each unless terminated by each party by giving to the other party a 12 months prior written notice before each expiration term (18 months for hotels).

However, Lease Law grants the Landlord the right to deny the automatic renewal of the agreement after the first 6 years term only in some cases provided mandatory by law and concerning the Landlord's will of reusing the premises for itself or its parents.

However, Tenants with a strong bargaining power may agree the Landlord's waiver to the right to deny the automatic renewal of the lease at the end of the first six year term upon occurrence of the



circumstances mentioned above and therefore, at the end of such term, the lease may be terminated only by the Tenant by giving to the Landlord a 12 months prior written notice.

Pursuant to Article 1573 of the Italian Civil code, leases have a maximum term of 30 years (including any renewal of same). Except for the cases of termination of the agreement at any time by the Tenant provided by the general provisions of the Civil Code – such as the termination for the Landlord's fault or for the occurrence of particular circumstances provided by the Civil Code (by way of example: termination for default or termination for excessive burdensome of the performance – Tenant is entitled to walk out from the agreement at any time and for whatever reasons, giving at least 6 months notice to Landlord, only if such faculty has been expressly agreed between the Tenant and the Landlord and set forth in the relevant lease agreement. Tenant is entitled to walk out from the lease agreement just in case of occurrence of "serious grounds". The definition of "serious grounds" is not expressly provided by the Italian law but the requirements have been identified by case law. The above said, usually only Tenants with a strong bargaining power are granted with the right to break before the expiration of the lease. However, some Tenants may obtain the right to walk out at any time and for whatever reason from the lease after a certain period of time from the lease starting date (in general three/five years which is considered the minimum period of time for a commercial activity to succeed). In some cases, in the lease agreements where a turnover rent is provided, Tenant may also agree with Landlord the right to walk out in case of a turnover decrease under a certain fixed threshold. As far as the rent is concerned, as a general rule, there are no legal restrictions on the capacity of the parties to freely fix the lease rent. However indexation of the rent cannot exceed 75% of the ISTAT

forte potere contrattuale riescono a ottenere la rinuncia da parte del locatore alla facoltà di diniego alla rinnovazione alla scadenza del primo sessennio con la conseguenza che, alla fine del predetto termine, la disdetta potrà essere data solo dal conduttore con preavviso di 12 mesi al locatore.

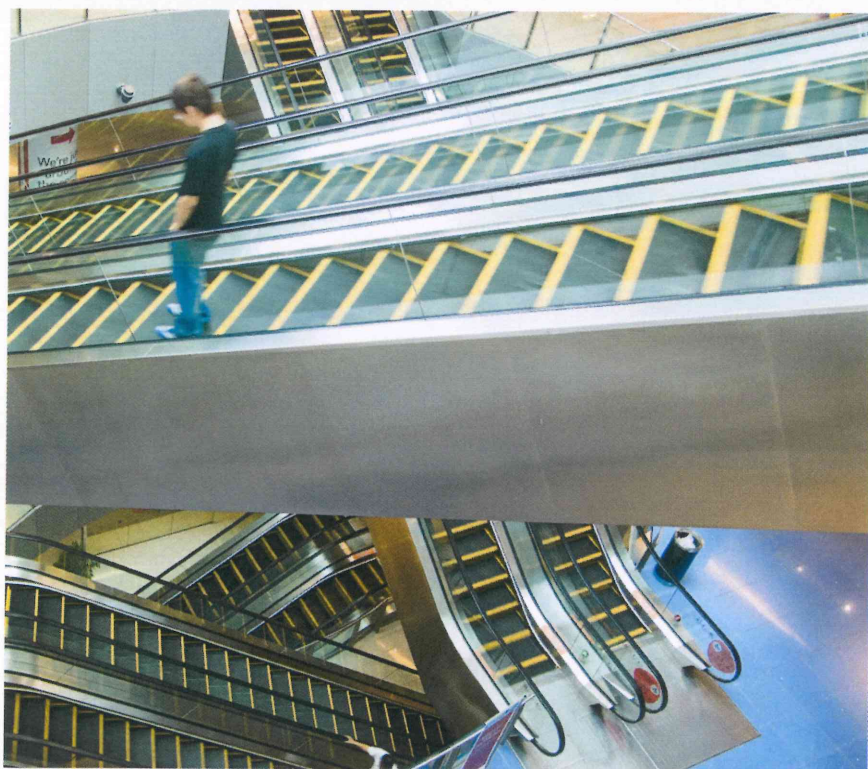
Ai sensi dell'articolo 1573 del Codice Civile, i contratti di locazione non possono in ogni caso eccedere la durata massima di 30 anni (compresi gli eventuali rinnovi).

Fatti salvi i casi di risoluzione del contratto in qualsivoglia momento da parte del conduttore previsti dalle disposizioni generali del Codice Civile – come la risoluzione per fatto imputabile al locatore o per il verificarsi di determinate circostanze

espressamente previste dal Codice Civile (a titolo esemplificativo: risoluzione del contratto per inadempimento o per sopravvenuta eccessiva onerosità della prestazione) – il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto di locazione in qualsivoglia momento e per qualsivoglia ragione o causa, dando al locatore un preavviso di almeno sei mesi, solo se tale facoltà viene espressamente concordata fra le parti e prevista nel contratto. In assenza e indipendentemente dalle previsioni contrattuali, il conduttore può recedere dal contratto in qualsiasi momento solo se ricorrono "gravi motivi", sempre con preavviso di sei mesi.

Ciò premesso, generalmente il recesso libero viene concesso





ai conduttori con forte potere contrattuale. Tuttavia ad alcuni conduttori può essere riconosciuta la facoltà di recedere dal contratto di locazione in ogni momento e per qualsivoglia causa o ragione dopo un certo numero di anni dalla data di decorrenza del contratto (in genere a partire dal terzo o quinto anno, che sono considerati i periodi minimi di tempo necessari per avviare un'attività).

In alcuni contratti di locazione può inoltre essere riconosciuto il recesso libero a favore del conduttore quando il fatturato di quest'ultimo scende al di sotto di una certa soglia preventivamente pattuita.

Per quanto riguarda il canone di locazione, non vi sono disposizioni normative che limitano la facoltà delle parti di determinare liberamente l'ammontare del canone. Tuttavia, le variazioni in aumento non possono superare il limite del 75% Istat.

Le parti possono pattuire nel contratto il pagamento da parte del conduttore di un deposito cauzionale a garanzia della restituzione dell'immobile in buono stato al termine della locazione. Il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone e generalmente non è inteso a coprire rate del canone non pagate o garantire l'adempimento di altre

obbligazioni contrattuali

Le parti possono anche prevedere il pagamento da parte del conduttore di un canone cosiddetto variabile da calcolarsi sul fatturato realizzato dal conduttore nell'immobile.

Il canone variabile è determinato in misura percentuale. In questo caso il canone di locazione è strettamente legato all'andamento del fatturato del conduttore e, per tale motivo, troviamo clausole che prevedono un canone variabile soprattutto nei contratti di locazione con conduttori dalle forti prospettive di sviluppo commerciale. Con riferimento ai lavori di ristrutturazione da parte del conduttore, il preventivo consenso del locatore è sempre richiesto per questioni di opportunità e per ragioni amministrative. Infatti tali lavori possono richiedere il deposito da parte del conduttore presso le competenti autorità amministrative della relativa pratica edilizia con annesso progetto che deve essere espressamente approvato dal locatore.

Infine, al conduttore spetta la manutenzione ordinaria dei locali e quella straordinaria dei beni di proprietà del conduttore stesso presenti nei locali. Al locatore spetta, invece, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni e quella straordinaria dei locali.

inflation index.

A cash deposit to be paid by the Tenant may be provided in the agreement to secure the premises good state of maintenance at the end of the lease. The cash deposit cannot exceed three monthly instalments of the rent and usually is not aimed at covering unpaid amounts or secure the fulfilment of other obligations provided in the agreement.

A turnover rent based on the annual turnover reached by the Tenant within the concerned property may be agreed between the parties as well. The turnover rent is fixed in percentage. In such case, the rent amount is strictly linked to the Tenant's turnover trend and, for this reason, we may find a turnover rent clause especially in lease agreements with Tenants having a strong retail development perspective.

Tenant is entitled to remove the additions made in the property at the end of the lease, if no damages occur to the property from the removal, except the Landlord prefers to keep the addition for itself. In such latter case, Landlord shall pay to Tenant the indemnity mentioned above Landlord is entitled anyway to ask Tenant to leave the property without the additions at the end of the lease. With specific reference to the restructuring works to be carried out by Tenant within the property the prior approval of the Landlord is always required for the parties best convenience and for administrative reasons as well. In fact such works require the previous filing by Tenant with the competent local authority (i.e. municipality) of the project referring to the refurbishment works to be expressly approved by Landlord.

The Tenant is usually in charge of the ordinary repair and maintenance of the unit and of the extraordinary repairs and maintenance of the assets owned by the latter and placed in the unit. Landlords are in charge of ordinary and extraordinary repairs and maintenance of the common parts and of extraordinary repairs of the property.