

LOCAZIONI COMMERCIALI E AFFITTI DI AZIENDA

SEDI E DATE

Web

Il calendario completo di date e orari è disponibile in calce alla brochure.

PRESENTAZIONE

Durante il Corso si esaminerà la disciplina delle locazioni in generale, delle locazioni commerciali in particolare e degli affitti d'azienda. Fra i temi salienti: la durata e il rinnovo del contratto, le diverse tipologie di canoni (fissi, variabili, a scaletta) e l'indennità per la perdita dell'avviamento. Si toccherà anche la tematica dei contratti di affitto di ramo d'azienda, diffusi nei centri commerciali e negli outlet. Non si trascureranno nemmeno aspetti come la successione nei contratti di locazione, la sublocazione, la prelazione e il diritto di riscatto.

Il Seminario ha taglio operativo, consiste nell'analisi di fattispecie concrete e risponde ai principali quesiti che si pongono nella pratica professionale. I partecipanti possono contribuire attivamente alla discussione e portare i propri casi al dibattito. Il seminario si rivolge ad avvocati e commercialisti nonché a tutti gli operatori del settore immobiliare, compresi i mediatori immobiliari e i gestori di patrimoni.

PROGRAMMA

1^GIORNATA

LOCAZIONI, NOLEGGI E LOCAZIONI COMMERCIALI

Locazioni in generale

- Le locazioni nel codice civile
- Le locazioni mobiliari
- Le locazioni immobiliari
- La legge n. 392 del 1978 e la legge n. 431 del 1998

Locazioni di beni mobili

- Il noleggio
- Il noleggio di lunga durata
- La responsabilità delle parti del contratto di noleggio
- Il nolo a freddo e il nolo a caldo
- L'opponibilità del noleggio alle procedure concorsuali

Disciplina delle locazioni commerciali

- La legge n. 392 del 1978
- La durata minima delle locazioni commerciali
- Le locazioni temporanee
- La rinnovazione automatica del contratto
- Il diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza
- Il recesso dal contratto
- I gravi motivi per il recesso anticipato
- La verbalizzazione di consegna e riconsegna dell'immobile

Garanzie nelle locazioni

- Il deposito cauzionale
- Le funzioni del deposito
- Compensazione fra canoni non pagati e deposito cauzionale
- Le fidejussioni a garanzia del locatore
- L'escussione della garanzia
- Le banche come garanti e il rischio di segnalazione in Centrale dei rischi

Canoni di locazione

- I canoni fissi, a scaletta e variabili
- Il mancato pagamento dei canoni e la risoluzione
- Gli oneri condominiali
- Il rilascio dell'immobile
- L'occupazione abusiva dell'immobile

Esercitazione: analisi di un contratto di locazione

2^GIORNATA

PARTICOLARITÀ DI LOCAZIONI COMMERCIALI E AFFITTI D'AZIENDA

Indennità per la perdita dell'avviamento

- L'indennità per la perdita dell'avviamento
- Il pagamento dell'indennità come presupposto per il rilascio dell'immobile
- I casi di esclusione
- I contatti col pubblico
- Gli immobili complementari
- L'avviamento nei centri commerciali

Sublocazione, cessione del contratto e prelazione

- La sublocazione e i rapporti fra locatore e subconduttore
- Rapporti di leasing e sublocazione
- La cessione del contratto di locazione
- La prelazione del conduttore in caso di vendita dell'immobile
- Il diritto di riscatto del conduttore

Inflazione e caro energia: quali effetti sui contratti di locazione?

- Il fenomeno inflattivo e l'impatto sui contratti di durata
- L'aggiornamento automatico del canone
- Sussiste un dovere di rinegoziare il contratto?
- L'impatto del caro energia sui contratti di locazione
- L'eccessiva onerosità sopravvenuta del contratto
- Il recesso anticipato

Affitti di azienda

- La nozione di azienda
- I contratti di affitto di azienda
- L'affitto di azienda con immobili e senza immobili
- La situazione nei centri commerciali e negli outlet
- La Corte di cassazione sulla differenza fra affitto d'azienda e locazione
- L'inadempimento del contratto di affitto d'azienda

Cessioni d'azienda

- I contratti di cessione d'azienda
- La forma del contratto
- La sorte di crediti e debiti
- La vendita con riserva di proprietà

Esercitazione: analisi di un contratto di affitto d'azienda

CORPO DOCENTE

Donatella Marino
Avvocato, Foro di Milano

Luigi Vele
Avvocato, Foro di Avellino

Giuseppe Marino
Avvocato, Foro di Milano - Dottore Commercialista - Professore Ordinario
presso Università degli Studi di Milano

MATERIALE DIDATTICO

Attraverso l'utilizzo delle credenziali personali, il partecipante può accedere all'area clienti sul sito di Euroconference per visionare preventivamente e stampare le slides.



Il materiale didattico viene fornito esclusivamente in formato PDF.

Tre giorni prima di ogni incontro formativo il partecipante riceve un promemoria contenente l'indicazione del programma dell'incontro, dei docenti e il link all'area clienti dove è possibile visionare in anticipo il materiale.

PREZZO DI LISTINO

300,00 € + IVA

ISCRIVITI ONLINE ▶

QUOTE ADVANCE BOOKING per iscrizioni 10 giorni prima della data d'inizio evento valide solo per Professionisti

NO PRIVILEGE

€ 240,00 + IVA



CLIENTI PRIVILEGE

€ 216,00 + IVA

Al fine di consentire la corretta attivazione del corso le iscrizioni verranno accettate fino alle ore 12:00 del giorno precedente l'evento

[Scarica il calendario completo dell'evento >](#)