

OPUSCOLO INFORMATIVO SULLE LOCAZIONI COMMERCIALI AL DETTAGLIO INFORMAZIONI PER GLI AFFITTUARI



Italian | Italiano

Che cos'è una locazione commerciale al dettaglio?

Una locazione commerciale al dettaglio è un contratto legalmente vincolante tra un affittuario e il locatore (proprietario dell'immobile) per l'occupazione di un locale destinato principalmente alla vendita o al noleggio di beni al dettaglio, oppure alla fornitura di servizi al dettaglio.

Le locazioni commerciali al dettaglio nel Victoria sono disciplinate dal *Retail Leases Act 2003* (Legge sulle locazioni commerciali del 2003, la "legge") e dai relativi regolamenti attuativi.

Informazioni importanti

Il locatore deve fornire al potenziale affittuario: (1) una copia del contratto di locazione, (2) il presente opuscolo informativo e (3) una dichiarazione informativa del locatore.

La Victorian Small Business Commission (VSBC) è l'autorità competente in materia di locazioni commerciali al dettaglio nel Victoria e può fornire assistenza imparziale nella risoluzione delle controversie relative a tali contratti. Può inoltre fornire informazioni sui diritti e sulle responsabilità degli affittuari e dei locatori di locali commerciali, come previsti dalla *legge*.

L'importanza del contratto di locazione

Un contratto di locazione commerciale al dettaglio è un accordo esecutivo e legalmente vincolante che definisce le condizioni di occupazione dei locali, nonché i tuoi diritti e le tue responsabilità. Prima di firmarlo, è consigliabile chiedere a un avvocato esperto in locazioni commerciali al dettaglio di esaminarlo.

LA VSBC PUÒ ASSISTERE NELLA RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

La VSBC può assistere in modo imparziale affittuari e locatori nella risoluzione delle controversie relative alle locazioni commerciali al dettaglio attraverso un processo chiamato risoluzione alternativa delle controversie.

Ciò significa che la VSBC parlerà con entrambe le parti (locatori e affittuari) per discutere la controversia e valutare soluzioni accettabili per tutti.

Questo servizio è più rapido e meno costoso rispetto al sistema giudiziario (ossia il Victorian Civil and Administrative Tribunal, VCAT) e l'esito è legalmente vincolante qualora si raggiunga un accordo e vengano firmati i relativi termini.

In genere, una controversia in materia di locazione commerciale al dettaglio non può essere esaminata dal Victorian Civil and Administrative Tribunal, se prima non è stata sottoposta alla VSBC.

Se un locatore e un affittuario hanno una controversia sulla revisione del canone di mercato e non riescono a trovare un accordo sulla nomina di un perito, la VSBC può nominare un perito specializzato nelle locazioni commerciali al dettaglio (Specialist Retail Valuer) per determinare il canone.

DOMANDE DA PORSI...

- Hai **letto per intero il contratto di locazione**?
- Hai letto la **dichiarazione informativa**? Il locatore deve fornirla almeno **14 giorni** prima della stipula del contratto di locazione.
- Sapevi che la legge prevede una **durata minima di cinque anni** (inclusa l'opzione per un ulteriore periodo di locazione)? Se desideri stipulare un contratto di durata inferiore, puoi richiedere un certificato alla VSBC su vsbc.vic.gov.au/five-year-waiver
- A quanto ammonta l'affitto** e il contratto specifica come può essere **aumentato**?
- Hai **calcolato il costo totale** delle spese? (I costi che il locatore può trasferire all'affittuario, come specificato nella dichiarazione informativa).
- A quanto ammonta il **deposito cauzionale**? (A volte può essere richiesta una garanzia bancaria emessa da un istituto finanziario).
- Quali altri costi è necessario prendere in considerazione? (Occorre considerare i **costi di allestimento**, di trasloco e di ripristino dei locali al termine del contratto di locazione).
- Qual è la data ultima entro cui scrivere al locatore per accettare un'eventuale **opzione di rinnovo** del contratto di

locazione (ossia una proroga del contratto)?

- Hai compilato un **rapporto di ispezione e scattato foto** dei locali prima di prenderne possesso?
- Hai verificato se il **comune autorizza** l'uso che intendi fare dei locali? Hai verificato quali **permessi** potrebbero essere necessari per l'esercizio dell'attività nei locali?
- Hai considerato la possibilità di richiedere una **consulenza legale**?

DOMANDE FREQUENTI

Quali documenti devo ricevere prima di stipulare un contratto di locazione?

Prima della stipula del contratto, il locatore deve consegnarti una dichiarazione informativa e la proposta di contratto di locazione con almeno 14 giorni d'anticipo.

La dichiarazione informativa contiene le informazioni necessarie per prendere una decisione consapevole sulla stipula di un contratto di locazione, inclusi i dettagli relativi a:

- i locali, compresa una planimetria, se disponibile, e la superficie locabile;
- le strutture, gli arredi, gli impianti e le attrezzature forniti dal locatore;
- l'uso consentito dei locali;
- la durata del contratto di locazione e di eventuali opzioni di rinnovo;
- i lavori, gli allestimenti, le ristrutturazioni e le modifiche;
- le spese (costi da sostenere), l'affitto e gli adeguamenti del canone di locazione.

Se il locatore non ti fornisce una dichiarazione informativa, avvisalo e potresti avere il diritto di sospendere il pagamento dell'affitto fino a quando non te la consegna.

Quali informazioni devo possedere prima di firmare un contratto di locazione?

Prima di firmare un contratto di locazione commerciale, è importante conoscere:

- l'affitto iniziale e gli adeguamenti;
- le spese e gli altri costi di occupazione;

- l'uso consentito dei locali e il tempo probabilmente necessario per ottenere i permessi dal comune;
- l'obbligo di riportare i locali allo stato originale al termine del contratto di locazione (e il relativo costo), il cosiddetto "obbligo di ripristino".

Cosa prevede la legge per i locatori?

La legge richiede ai locatori di:

- firmare una copia del contratto di locazione e fornirla all'affittuario entro 28 giorni da quando l'affittuario ha firmato il contratto e l'ha consegnato al locatore, a meno che le parti non abbiano concordato per iscritto un'altra scadenza;
- riparare e mantenere i locali, le strutture, gli impianti, gli elettrodomestici, gli arredi e le attrezzature forniti nell'ambito del contratto di locazione, a meno che i danni siano dovuti a un uso improprio da parte dell'affittuario o che sia stato concordato che alcune misure di sicurezza essenziali siano a carico dell'affittuario;
- fornire stime annuali delle spese (l'affittuario non ha l'obbligo di contribuire alle spese finché non viene fornita una stima) e i relativi rendiconti di riconciliazione;
- depositare eventuali cauzioni in un conto fruttifero;
- farsi carico dei costi di capitale, dei costi di predisposizione del contratto di locazione e dei costi di conformità alla legge;
- inviare avvisi di promemoria relativi alle opzioni del contratto di locazione, ai rinnovi e alle intenzioni del locatore alla scadenza del contratto (in assenza di tali avvisi, la locazione può essere prorogata automaticamente);
- non negare senza un motivo valido il proprio consenso a una richiesta di cessione (trasferimento) del contratto di locazione (la legge prevede specifici requisiti nel caso in cui si desideri cedere il contratto a un nuovo affittuario e anche il contratto può prevedere requisiti ragionevoli).

Questi requisiti fanno automaticamente parte del contratto di locazione e non possono essere derogati, anche se il contratto di locazione prevede disposizioni diverse.

Qual è il momento di inizio di un contratto di locazione?

Il contratto di locazione inizia quando si prende possesso dei locali, **oppure** si inizia a pagare l'affitto, **oppure** quando il contratto viene firmato sia dall'affittuario che dal locatore.

Dovresti quindi fare tali cose soltanto se intendi procedere con il contratto di locazione.

Dove trovo informazioni sui diritti e sulle responsabilità dell'affittuario?

Le informazioni sui diritti e sulle responsabilità degli affittuari sono disponibili sul sito **vsbc.vic.gov.au**

Come posso richiedere assistenza alla VSBC?

Tutte le domande di assistenza devono essere presentate alla VSBC tramite il sito web **vsbc.vic.gov.au/apply**

Come posso comunicare con la VSBC in una lingua diversa dall'inglese?

Il Servizio australiano di traduzione e interpretariato offre un servizio di interpretariato telefonico immediato. Chiama il numero 131 450, indica la lingua in cui desideri comunicare e chiedi di parlare con la Victorian Small Business Commission (1800 878 964).