

Immobili Commerciali

La Rinegoziazione dei Contratti di Locazione Commerciale e i nuovi scenari dei consumi

Convegno online – mercoledì 30 settembre 2020 – ore 9:20-11:30

Coordina i lavori:

Riccardo Delli Santi, *Presidente* **AGIDI**; *Avvocato* **STUDIO LEGALE DELLI SANTI**

09:00 *Attivazione del collegamento online*

09:10 Apertura dei lavori a cura del coordinatore

9.20 I NUOVI ORIZZONTI DEGLI IMMOBILII COMMERCIALI DOPO L'EMERGENZA SANITARIA: TRA RICERCA DI NORMALITÀ E INSIKUREZZA

- Come e quanto è cambiata l'attitudine agli acquisti nei centri commerciali, tra timori inediti e nuove esigenze di protezione
- Il ricorso forzato al commercio online e le conseguenze sui centri commerciali
- Verso un rinnovato edonismo: il ritorno allo shopping tradizionale come reazione al periodo di confinamento
- L'evoluzione di flussi, superfici e localizzazione delle grandi strutture di vendita
- Il ripensamento degli spazi commerciali e l'inserimento di nuove funzionalità e servizi per incrementare i margini di redditività

Francesca Zirnstein, *Socia* **AGIDI**; *Direttore Generale* **SCENARI IMMOBILIARI**

9.45 GLI EFFETTI DELLA CRISI SANITARIA SULLE LOCAZIONI COMMERCIALI: ASPETTI GIURIDICI ED ECONOMICI

- La riorganizzazione dei rapporti economici e la redistribuzione dei rischi
- La gestione del rischio nelle locazioni commerciali
- L'impatto dell'emergenza su proprietà e conduttori
- Le clausole di forza maggiore e la richiesta di riduzione del canone di locazione
- La risoluzione del contratto di locazione per eccessiva onerosità sopravvenuta
- Le modalità di recesso anticipato e il rilascio degli spazi
- L'indennità per la perdita dell'avviamento
- I recenti orientamenti giurisprudenziali in materia di contratti di locazione commerciale
- Le agevolazioni fiscali per il conduttore ex art. 65 D. L. n. 18/2020 "Cura Italia" e ex art. 28 del "Decreto Rilancio"

Giulia Comparini, *Socia* **AGIDI**; *Avvocato* **COCUZZA & ASSOCIATI STUDIO LEGALE**

10.10 CENTRI COMMERCIALI: L'EVOLUZIONE DELLA RELAZIONE CONTRATTUALE TRA PROPRIETÀ E TENANT ALLA LUCE DEI MUTATI COMPORTAMENTI D'ACQUISTO

- Le soluzioni negoziali per tamponare l'emergenza: le opzioni disponibili nel breve termine
- La necessità di una continua rivalutazione dei parametri economici a fronte della perdurante contrazione dei consumi: alla ricerca di soluzioni di medio/lungo termine
- La dimostrazione del danno economico-finanziario subito dal conduttore: eccessiva onerosità intervenuta e imprevedibilità di tempi e modalità per la ripresa delle attività ordinarie
- Le differenze nei diversi ambiti merceologici, con particolare riferimento al settore food e non food
- La revisione delle condizioni contrattuali per garantire la continuità aziendale e preservare il rapporto in essere
- Le criticità per le insegne in franchising

Daniele Iazzi, *Direttore Operativo* **UNO G - GRUPPO FINIM**

10.35 COME COSTRUIRE UN NUOVO CONTRATTO CHE INCORPORI IL RISCHIO DI FORZA MAGGIORE

- La definizione di forza maggiore
- Le conseguenze immediate della chiusura dei locali
- La riparametrazione del canone di locazione
- Le clausole di *hardship* e la contrattualizzazione dell'eccessiva onerosità sopravvenuta

Davide Braghini, *Socio* **AGIDI**; *Partner* **GIANNI ORIGONI GRIPPO CAPPELLI & PARTNERS**

10.50 LA RICERCA DELLA FLESSIBILITÀ NELLA GESTIONE DEGLI SPAZI COMMERCIALI

- La negoziazione con la proprietà per superare il periodo di crisi
- Le scelte strategiche per conservare il presidio dei centri commerciali
- Verso nuove forme di alleanza tra proprietà e tenant
- I nuovi criteri per la determinazione di canoni flessibili

Fabrizio Brogi, *Chairman* **NAU**

11:15 Sessione Q&A

11:30 *Chiusura dei lavori*



Iscrizione gratuita riservata ai Soci AGIDI

ISCRIVITI

Iscrizione a pagamento

ISCRIVITI