

I possibili scenari a cui andremo incontro saranno:

- L'aumento del poter contrattuale per le parti;
- La costruzione di formule contrattuali su misura;
- Una maggior flessibilità nella gestione degli immobili;
- Una minore illiquidità del mercato immobiliare;
- Un miglior TIR sugli investimenti immobiliari;
- Un aumento d'interesse da parte di operatori esteri.

In definitiva siamo dinanzi ad una «liberalizzazione» che potrebbe consentire di **adattare gli strumenti contrattuali ad un mercato che quotidianamente diventa più flessibile e dinamico.**

Ma come sempre sarà il **mercato a decretare il successo o meno di una riforma.**

In conclusione quindi:

la normativa prevista dalla Legge 392/78 non è abrogata, ma nel rispetto dei limiti imposti dalla Legge 164/2014 le parti possono derogare alla norma originariamente prevista in tema di:

- Modifiche al canone di locazione ;
- Durata del rapporto contrattuale;
- Ammontare e modalità del deposito cauzionale;
- Indennità di avviamento;
- Prelazione per l'acquisto e per la nuova locazione;
- Regolamentazione degli oneri accessori;
- Recesso delle controparti.

## ...E IL SAVING?

In conclusione di questa disamina, analizziamo quali le pratiche di saving che possono essere attuate in forza della Legge 164/14.

- Possibilità di rivedere **al ribasso il canone di locazione** in forza dell'art.19 della L.164/14;
- Stipulare il canone di **locazione** in base alle effettive **esigenze di spazio e di tempo**;
- Prevedere il recesso anticipato ex art. 27 della 392/78
- Contrattualizzare tra le parti lo spostamento **di oneri, accessori**, con deroga della ripartizione delle spese;
- Contrattualizzare o meno la presenza e l'eventuale importo del **deposito cauzionale**;
- In caso di disponibilità di immobili e spazi pianificare la **il rent review** in modo costante e predeterminato



# ENGEL & VÖLKERS

**ENGEL & VÖLKERS**



**ENGEL & VÖLKERS  
COMMERCIAL**



**ENGEL & VÖLKERS  
YACHTING**



## Engel & Völkers Commercial in numeri

- 1988: anno di fondazione in Germania
  - 2001: anno di apertura del primo ufficio fuori Europa
  - 2014: anno di apertura del primo ufficio in Italia (Milano)
  - 60: numero di uffici attivati in tutto il mondo
-

## Engel & Völkers Commercial

- Vendita e locazione di immobili commerciali (uffici, negozi, piattaforme logistiche e capannoni industriali) e investimenti immobiliari
- Aperture previste nel 2016 di uffici in Italia: 5 (Roma, Monza, Pescara, Bari, Alto Adige)
- Team di consulenti esperti in immobili commerciali, con differenti specializzazioni:
  - Office: Office Services (OS)
  - Retail: Retail Services (RS)
  - Industrial: Industry / Logistics (IND)
  - Investment: Office, Industry, Retail, Hotel (INV)
- Il Team di Logistics and Industrial è composto da:

Gianluca Sinisi



- License Partner Engel & Voelkers Commercial Milano
- Ingegnere, 16 anni di esperienza nel settore Real Estate
- Fondatore dipartimento Logistics & Industrial Capital Markets JLL

Andrea Garretta



- Logistics & Industrial Services Engel & Voelkers Commercial Milano
- Laureato in Giurisprudenza, 15 anni di esperienza nel settore Real Estate Industriale, GDO e logistic

Alessandra Rabuini



- Logistics & Industrial Services Engel & Voelkers Commercial Milano
- ELA Certification (European Logistics Association) 30 anni di esperienza nel settore della Logistica, anche Farmaceutica e nel Real Estate

Engel & Völkers Commercial Industrial & Logistics  
Servizi

■ Industrial & Logistics

**Proprietario/ Utilizzatore**

1. Analisi di mercato

2. Analisi dei bisogni

3. Analisi dei gruppi target

4. Strategia di marketing

5. Presentazione della proprietà

6. Gestione del contratto

**Proprietario**

1. Strategia di marketing

2. Analisi delle proprietà comparabili

3. Valutazione del mercato

4. Analisi dei gruppi target

5. Piano marketing

6. Gestione del contratto

