

Retail Property

01 JANUARY 2007

CATEGORY:

[ARTICLE](#)

Option to break – clausole risolutive

Quando la facoltà di terminare il contratto di lease è condizionata, le condizioni contenute nella clausola risolutiva devono essere strettamente osservate. Tuttavia, talvolta la clausola risolutiva recita che le condizioni devono essere solo 'sostanzialmente' o 'materialmente' osservate. Tali qualificazioni possono condurre dispute riguardo il loro significato. Nel recente caso della Corte d'Appello, Fitzroy House Epworth Street (No.1) Limited v The Financial Times, il tenant terminava anticipatamente un contratto di lease che conteneva una clausola risolutiva il cui esercizio era condizionato al rispetto 'materiale' delle obbligazioni contenute nel lease.

Il tenant aveva intrapreso un sostanziale programma di riparazioni al fine di osservare questo obbligo ma alla data di recesso c'era ancora qualche riparazione minore in sospeso. La questione affrontata dalla Corte d'Appello era fino a che punto le riparazioni in sospeso fossero 'materiali'. La Corte d'Appello ritenne che il test doveva prendere in considerazione fino a che punto il proprietario potesse riaffittare i locali senza dover spendere ulteriore denaro o sostenere ulteriori riparazioni. In base ai fatti, la Corte trovò che le imperfezioni in sospeso non avevano alcun effetto sulla capacità del landlord di trovare un altro tenant a condizioni ragionevoli. Di conseguenza, ritenne che le violazioni non fossero essenziali e che la recessione dal lease fosse valida.

Locali inidonei

Il piacere di trasferirsi in dei nuovi locali può deludere quando si scopre che la proprietà ha dei difetti, ad esempio a causa di un design incorretto o perché i lavori di costruzione non sono stati eseguiti correttamente. Chi è responsabile di riparare i difetti?

Normalmente un lease di qualsiasi durata di immobili adibiti a negozio prevedrà che il tenant sia responsabile di mettere e mantenere i locali in buono stato. Questo è chiaramente ingiusto se il difetto deriva da una manchevolezza del costruttore, dell'architetto o dell'ingegnere coinvolti. Per salvaguardarsi da ciò, un tenant di stabili nuovi dovrebbe ottenere delle warranties dai professionisti coinvolti che i locali sono stati costruiti a regola d'arte e che eventuali difetti verranno da loro riparati. Qualsiasi rivendicazione deve essere fatta entro 6 anni, o in alcuni casi 12 anni, da quando il difetto si manifesta. Il periodo di garanzia dipende dalla forma del contratto sottoscritto. Normalmente, le parti concorderanno di applicare il periodo più lungo.

Il contratto dovrebbe stabilire che la parte che dà la warranty contrarrà un'adeguata assicurazione professionale. Se, tuttavia, la parte coinvolta non assicura e diviene insolvente allora non è consigliabile tentare una causa. In tal caso è probabile che il landlord chieda al tenant di riparare il vizio ai sensi del suo obbligo di riparazione previsto nel lease. Allora sorge la questione quanto a se i lavori per riparare il vizio costituiscano una 'riparazione' o 'un miglioramento'. In generale, un obbligo di riparare non include una obbligazione a migliorare i locali a meno che il miglioramento sia minimo. Perciò quando il difetto sorge a causa di un errore nel design ed è costoso da rimediare, non viene normalmente considerato una riparazione e non è di conseguenza qualcosa che il tenant ha il dovere di fare.

Anche quando si prendono locali nuovi è importante che il tenant dia istruzioni ad un perito di controllare che i locali siano stati correttamente costruiti.

Comportamento antisociale

Un comportamento antisociale da parte dei membri del pubblico può essere un problema per i dettaglianti e può provocare un danno e una perdita economica. Generalmente, un commerciante al minuto può rifiutare l'entrata a qualsiasi persona a condizione che non lo stia facendo per motivi di discriminazione, ad esempio razziale. In casi estremi, il ricorso a provvedimenti d'urgenza potrebbe essere utilizzato per impedire l'accesso a individui molesti. La mancata ottemperanza di tali provvedimenti viene punita con la detenzione per 'oltraggio alla corte'.

Un metodo più attraente per risolvere i problemi creati da individui molesti è ottenere un anti-social behaviour order, o 'ASBO'. La legislazione pertinente si occupa di una vasta gamma di 'comportamenti antisociali' incluso l'abuso verbale, il vandalismo, il rumore e i graffiti. L'effetto di un ASBO è che l'individuo coinvolto è interdetto dall'area pertinente, tanto che sia un centro commerciale o una via principale. Un ASBO dura per un minimo di 2 anni e non ha limiti massimi di durata.

Un ASBO può essere richiesto solo dalla polizia o dall'autorità locale. La richiesta deve essere ben sostanziata per convincere la corte della necessità di emettere un ASBO. Se l'ordine viene impartito, qualsiasi sua violazione costituisce un reato punibile con detenzione, ordine comunitario o multa.

Canone mensile?

Il consueto requisito che un tenant debba pagare il canone trimestralmente in anticipo sarà eliminato gradualmente, se il British Retail Consortium farà il suo corso. Il Consortium ha scritto a 60 dei maggiori landlord nel Regno Unito chiedendo che il canone sia pagato mensilmente piuttosto che trimestralmente. Richiedere il pagamento del canone trimestralmente in anticipo viene ritenuto inaccettabile per la moderna pratica economica.