

Dopo la sentenza I legali del ristoratore: «Servono solidarietà sociale e rinegoziare le locazioni»

Secondo i togati le conseguenze della pandemia dureranno molto

Elisabetta Calvario e Chiara Sciola

Due «avvocate» per la società QGL gestioni, e per il suo titolare C.Q. Sono Chiara Sciola ed Elisabetta Calvario dello studio MLT Partners che spiegano l'importanza di una sentenza destinata a fare discutere.

È la prima volta che un contratto di affitto fra privati, sia pure di un locale, viene ridotto per legge?

«Non ci risultano precedenti pubblicati in tal senso, in quanto i provvedimenti, di recente, adottati da altri Tribunali in casi analoghi, si sono limitati, per lo più, a disporre la sospensione o la riduzione del canone di locazione, limitatamente al periodo di lockdown, durante il quale, come noto, alle attività del settore turistico e di ristorazione è stata imposta una chiusura forzata. La portata innovativa del provvedimento adottato dal Tribunale di Roma sta proprio nel fatto di aver disposto la definitiva riduzione del canone per un arco temporale pari ad un anno, ossia fino al mese di marzo 2021, oltre alla sospensione della garanzia fideiussoria, sul presupposto che le conseguenze derivanti dalla crisi economica verosimilmente si protrarranno per lungo tempo».

In un accordo come questo tra due privati, non si va in qualche modo ad intaccare i diritti della proprietà, sia pure in un momento molto particolare?

«In una situazione eccezionale ed imprevedibile come quella causata dalla pandemia da Covid-19, l'autonomia negoziale deve cedere il passo al principio costituzionale di solidarietà sociale e all'obbligo di buona fede, canoni che impongono alle parti di rinegoziare le condizioni contrattuali nel caso in cui intervengano fattori che vadano ad alterare in maniera significativa l'equilibrio negoziale».

Ritenete adeguato alla situazione lo sconto ottenuto?

«Ci riteniamo soddisfatte del risultato, in quanto le misure fino ad ora adottate, ci riferiamo in particolare a quelle previste dal decreto-legge 17 marzo 2020, che riconoscono di un credito di imposta del 60% sui canoni di locazione pagati nel marzo 2020, non sono assolutamente sufficienti a ridurre l'impatto che la crisi economica causata dalla pandemia ha avuto sulle attività commerciali e, soprattutto, non sono idonee, nel caso in esame, a riequilibrare il contratto».

Che cosa avete pensato quando vi è stato affidato questo ricorso?

«Eravamo consapevoli delle criticità, ma abbiamo avuto fiducia nella giustizia e nella capacità della magistratura di far leva su quei principi generali, su cui si fonda il nostro ordinamento, al fine di tutelare situazioni eccezionali che diversamente rimarrebbero senza alcuna forma di protezione».

L. Gar.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

