

«Affitto ridotto causa Covid» Ristoratore vince la causa

► Il giudice: lo sconto andrà applicato fino a marzo del 2021

I negozi possono ottenere uno sconto per l'affitto, se i loro incassi sono crollati per il Covid. Lo ha stabilito una sentenza del Tribunale di Roma con la quale il 27 agosto si dà ragione a un ristoratore del Centro. In pratica, l'operatore non ha potuto sfruttare appieno i locali perché non c'erano clienti.

Pacifico all'interno

«Affitto ridotto causa Covid» E il ristoratore vince la causa

► L'operatore non ha sfruttato appieno alcuni locali perché non c'erano clienti ► Il giudice ha stabilito che lo sconto sia prorogato fino a marzo del 2021

**LUCIANO SBRAGA,
CONFCOMMERCIO:
«I FATTURATI DELLE
AZIENDE SONO STATI
AZZERATI,
SENTENZA LEGITTIMA»**

LA SENTENZA

I negozi possono ottenere uno sconto per l'affitto, se i loro incassi sono crollati per il Covid. Il principio, con una sentenza che rischia di essere un importante precedente e che farà discutere, è al centro di un'ordinanza del Tribunale di Roma - l'ha firmata il giudice Maria Pasqualino Grauso - con la quale il 27 agosto si dà ragione a un ristoratore del Centro. Il quale, con un ricorso d'urgenza, aveva chiesto sia di ridurre il canone di locazione per i mesi del lockdown sia, soprattutto, che il suo proprietario non facesse scattare la fidejussione versata proprio come forma di garanzia in caso di morosità. E, di fatto, si è visto riconoscere entrambe le istanze, con il giudice che ha anche imposto una riduzione del pignone del 40 per cento per aprile e maggio scorso e del 20 fino al prossimo marzo, oltre a una

rateizzazione in 48 mesi delle morosità precedenti.

L'ordinanza, per quanto esecutiva, è un atto cautelare, ma non risolve la questione, che sarà oggetto probabilmente di ulteriore dibattimento. Detto questo, il giudice Grauso si è ben guardato dal sentenziare che uno sconto dell'affitto sia automatico dopo lo scoppio del Covid. Invece può essere ottenuto quando l'operatore - proprio per la crisi dei consumi generata dalla pandemia - non può "sfruttare" appieno i locali affittati proprio per offrire i servizi alla clientela. In poche parole, quando ci sono condizioni esterne che impediscono di fare il proprio lavoro.

LA FIRMA

Scriva il presidente del Tribunale: «Certamente la crisi dipesa dalla pandemia Covid e la chiusura forzata delle attività commerciali - in particolare quelle legate alle attività della ristorazione - devono qualificarsi quale sopravvenienza nel sostrato fattuale e giuridico che costituisce il presupposto della convezione negoziale». In sostanza, «nel caso delle locazioni commerciali il contratto è stato stipulato sul presup-

posto di un impiego dell'immobile per l'effettivo svolgimento dell'attività produttiva». Da qui la decisione di rivalutare il canone d'affitto.

Per la cronaca, in casi simili, i Tribunali di tutt'Italia si erano espressi in maniera diversa, mentre la giudice Grauso considera i provvedimenti del governo, come lo sconto sugli affitti del 30 per cento, «non sufficienti» a ristornare gli operatori per i danni da Covid. Spiega Luciano Sbraga, direttore Fipe Confcommercio: «I fatturati delle aziende sono stati azzerati dal lockdown, oggi sono sotto del 40%. La sentenza del Tribunale di Roma, nell'ambito di un provvedimento cautelare, ha stabilito che la richiesta di un ristoratore romano di vedere abbassato l'affitto per il proprio locale è legittima, proprio in virtù dell'evidente stravolgimento del contesto economico».

Francesco Pacifico

© RIPRODUZIONE RISERVATA

