

NUMERI UTILI

Centro Storico 0412385648
Malmocco Alberoni 0412385668
Pellestrina 0412385653

Burano 0412385659
Muraro S. Erasmo 0412385661
Cavallino Treporti
Ca' Savio 0412385678

Mestre e Marghera 0412385631
Favaro Veneto 0412385639
Marconi Quarto
d'Altino 0412385642

FARMACIE

Al Re d'Italia 0415225970
Della Vecchia 0415233400
San Sebastiano 041770128

Comunale Alla Chiesa 041908502
Centrale 041984550

Il caso

di Alberto Zorzi

Venezia deserta nel lockdown

Il giudice: «Alloggi turistici il canone d'affitto va azzerato»

L'ordinanza: anche per bar e ristoranti. Confedilizia: dividere a metà i danni

VENEZIA «Il canone va ridotto considerato che è contrario a buona fede oggettiva richiederlo a cifra piena in uno scenario, a detta degli economisti, vicino soltanto a quello di vicende belliche». Il Covid è come una guerra, insomma, e il mercato degli affitti deve tenerne conto. L'ordinanza pubblicata lunedì dal giudice civile di Venezia Fabio Massimo Saga potrebbe essere dirimpente perché, accogliendo il ricorso di una società che gestisce un centinaio di appartamenti turistici a Venezia, ha stabilito che per il periodo tra marzo e maggio scorso, quello del lockdown totale, l'affitto non vada pagato, mentre per giugno, quando il turismo aveva iniziato a ripartire, vada pagato solo per metà. «La sentenza, come avevamo sostenuto noi, conferma che il canone non è dovuto non solo a causa dei provvedimenti restrittivi, ma per il principio giuridico della mancanza di utilizzabilità del bene prevista nel contratto», commenta soddisfatto l'avvocato veneziano Daniela Ajese, che segue questa società e molte altre coinvolte nella stessa situazione: a maggio aveva infatti ottenuto un'ordinanza simile per un negozio all'interno del centro commerciale Nave de Vero di Marghera, a cui la società Blo aveva cercato di escutere 50 mila euro di fideiussione a garanzia del contratto di affitto.

La questione era nata perché il gestore, che aveva in locazione 4 immobili (3 a uso turistico e uno studio/uffi-

La vicenda

● Una società di gestione di appartamenti turistici non aveva pagato 24 mila euro di affitto alla proprietaria di 4 appartamenti a Cannaregio e quest'ultima ha deciso di escutere la fideiussione a garanzia

● La società, con l'avvocato Daniela Ajese, ha fatto ricorso e ha ottenuto dal giudice lo stop, sulla base del fatto che nei tre mesi di lockdown, da marzo a maggio, non era possibile pagare l'affitto

● Per giugno il giudice ha invece deciso di riconoscere il diritto solo alla metà



cio) a Cannaregio, non era riuscito a pagare al proprietario i 4 mesi di affitto, per un totale di 24 mila euro; e anche in questo caso quest'ultimo aveva deciso di andare in banca per escutere la fideiussione. Il gestore si è allora rivolto all'avvocato Ajese per bloccare tutto e ci è riuscito, salvo appunto 3 mila euro relativi a mezzo canone di giugno e 3500 per altri lavori in sospeso. «È evidente che, nello scenario di una Venezia spopolata e in "quarantena", ben reso noto al mondo dai mass media, anche solo opinare che fosse possibile una qualche forma di utilizzazione econo-

mica delle unità immobiliari suddette è un fuor d'opera», prosegue il giudice. E la decisione di considerare anche maggio un mese «a incassi zero», nonostante a metà ci fosse stata una prima riapertura, è dovuto al fatto che l'unico turismo consentito era quello intra-regionale e un visitatore che viene da Padova o Verona non si ferma certo a dormire a Venezia, che vive soprattutto di turismo europeo e planetario. Lo stesso ragionamento – è scritto nell'ordinanza, pur non facendo parte del caso specifico – vale anche per ristoranti e bar: se non ci sono clienti per lockdown e copri-

Senza gente

Un'immagine di piazza San Marco, di solito piena di turisti e invece stranamente deserta nei giorni del lockdown (Sabadin/Vision)

fuoco, difficile immaginare un uso abitativo o anche solo di magazzino. «È un provvedimento importante, il primo così strutturato e motivato - continua Ajese - Il problema è che quella situazione si sta ripresentando e quindi ci saranno altri casi».

D'accordo anche l'avvocato Jacopo Molina, a cui si sono rivolte un centinaio di attività con lo stesso problema: non solo per l'affitto di immobili, ma anche per quello di rami d'azienda. «Venezia ha pagato più di altre città perché la crisi del Covid si è innestata su quella legata all'acqua alta del 12 novembre e a quelle successive fino a fine dicembre - spiega - Un altro fronte è quello degli studenti universitari che avevano affittato le case ma a un certo punto non hanno più potuto fare lezione: sto seguendo un paio di casi». Contrario invece un altro avvocato, Giuliano Marchi, che è presidente veneziano di Confedilizia, l'associazione dei proprietari di immobili: «È un'impostazione che non possiamo accettare perché sposta il problema da un soggetto all'altro, mentre dovrebbe essere un sostegno al settore da parte del governo». Marchi cerca di sfatare un mito: «Non sempre chi affitta è ricco o è una società, per tante persone è un piccolo secondo reddito - conclude - Noi consigliamo sempre ai nostri associati di trattare, perché crediamo che sia giusto che siano divisi a metà i danni del lockdown».