

“Lockdown”, affitti non dovuti dai gestori di attività turistiche

LA SENTENZA

VENEZIA Il canone d'affitto non è dovuto per i tre mesi di “lockdown”, durante i quali l'attività turistica è risultata azzerata, e va pagato a metà per il mese di giugno 2020, quando l'afflusso di visitatori riprese, ma soltanto parzialmente.

Lo ha stabilito il Tribunale civile di Venezia dando ragione ad una società che si occupa di affittanze turistiche nel centro storico di Venezia, assistita dall'avvocata Daniela Ajese, nella causa che la opponeva all'azienda proprietaria dell'immobile, la quale pretendeva l'integrale pagamento dei canoni e aveva chiesto di azionare la polizza fidejussoria rilasciata a garanzia.

L'ordinanza emessa dal giudice Fabio Massimo Saga, nell'ambito del procedimento d'urgenza per dirimere la questione, costituisce un precedente importante per quanti, in questi mesi di emergenza Covid-19, stanno lottando tra mille difficoltà per far quadrare i conti delle proprie aziende. Qualcuno è riuscito a ricontrattare in via bonaria i canoni d'affitto, ottenendo dai proprietari uno sconto sul dovuto, a seguito del mancato utilizzo del bene immobile conseguente alla pandemia, ma altri sono stati costretti ad avviare cause giudiziarie per cercare di ottenere un trattamento più congruo rispetto alle mutate condizioni di mercato.

CITTÀ PARALIZZATA

Di fronte al giudice Saga si discuteva di tre appartamenti utilizzati per affitti turistici e un ufficio, per i quali la proprietà chiedeva complessivamente 24 mila euro. Nel ricorso al Tribunale l'avvocata Ajese sosteneva che nulla era dovuto per il periodo di “lockdown”, mentre per i mesi successivi era necessaria una riduzione del canone di locazione. Tra l'altro la società aveva receduto dal contratto, con decorrenza dal mese di

►Lo ha stabilito il Tribunale civile rigettando le richieste dei proprietari di alloggi per vacanze del ridotto numero di presenze e ospiti in città

►Dimezzato inoltre il canone di giugno a causa



LOCKDOWN Piazza San Marco svuotata durante i giorni di blocco totale anti coronavirus

luglio.

In un'ordinanza di 15 pagine, il giudice evidenzia che l'interesse (giuridicamente rilevante e dunque meritevole di tutela) del conduttore è quello di utilizzare economicamente le unità immobiliari per locarle a terzi a scopo di vacanza. Tale interesse deve essere tutelato per tutta la durata del contratto. “È evidente che, nello scenario di una Venezia spopolata e in “quarantena”, ben reso noto al mondo dai mass media e giustificato dall'esistenza di provvedimenti della Pubblica Autorità, ben sorretti da sanzioni amministrative e financo penali, anche solo opinare che fosse possibile una qualche forma di utilizzazione economica delle unità immobiliari suddette è un fuor d'opera”, si legge nel provvedimento, secondo il quale si è in presenza di un'ipotesi atipica di estinzione dell'obbl-

gazione e, potenzialmente, causa di risoluzione del contratto.

BUONA FEDE OGGETTIVA

Il Tribunale estende il periodo di inutilizzabilità, seppure parziale, fino al mese di giugno, ritenendo che la limitata ripresa dei movimenti non abbia consentito di ripristinare la situazione precedente, nella quale a Venezia vi era un “flusso oceanico di turisti, non solo europei”. “In un situazione di crisi economica mondiale, anche il reperimento di persone interessate ad un ufficio a Venezia è soltanto tra le persone residenti in Veneto, era operazione inesigibile”. Dunque anche per il mese di giugno 2020 il canone va ridotto “considerato che è contrario a buona fede oggettiva richiedere il canone a cifra piena in uno scenario economico, a detta degli economisti, vicino soltanto a quello esistente in vicende belliche”.

Il Tribunale dedica un passaggio anche alle altre attività commerciali, quali quelle di ristorazione, evidenziando come “si tratta di immobili, in via del tutto prevalente ed assorbente, ad uso turistico e senza turismo extra-regionale non si rinviene forma di utilizzo in concreto”.

Gianluca Amadori

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NELL'ORDINANZA SI FA RIFERIMENTO ALLE DIFFICOLTÀ ANCHE DEI SETTORI DI COMMERCIO E RISTORAZIONE