

n° 954: a comprova che è il locatore a rispondere

La ditta di servizi C ha locato nel proprio immobile due aziende che sono chiuse a cagione del Covid-19. Una di queste due aziende è il ristoratore F (e socio di GastroTicino).

La ditta C ha stipulato una polizza epidemica per i danni derivanti, appunto, da simili eventi.

L'avvocato della compagnia assicurativa della ditta C conferma che la polizza comprende anche le perdite derivanti dalla locazione.

In altre parole, la locatrice C riceve pagata la locazione da F tramite la polizza che aveva stipulato.

F non pagherà quindi NULLA di locazione nel periodo in cui tiene chiuso. Neppure una parte di percentuale ridotta.

L'ordine di chiusura per il Covid-19 non dipende dalla volontà o colpa dell'inquilino e neppure del locatore. Ma è il locatore a rispondere di questo turbamento (art. 259a CO).

L'inquilino, come visto, ha diritto di pattuire una riduzione e - se non trova un accordo con il locatore - ha diritto di depositare la pigione all'ufficio di conciliazione e attivare (con successo) un'istanza di riduzione della pigione. Che giusta GastroSuisse può essere del 90% (a nostro parere un po' meno e a dipendenza del caso, comunque la percentuale è alta).

Se molti proprietari minacciano disdette, ritorsioni o quant'altro, è perché avevano preso la errata decisione di non assicurarsi per eventi che ricadono sotto la loro sfera (magari perché mal consigliati).

Il caso dell'inquilino F e della locatrice C dimostra ancora una volta - qualora ve ne fosse ancora bisogno - che i casi di Covid-19 non impongono di dovere pagare la pigione, a condizione che la procedura seguita sia corretta dopo un vano tentativo di accordarsi con il proprietario.

Il caso di F e C è ticinese.