

n° 967: riapertura, distanze sociali e locazione (e tasse)

GastroSuisse si sta impegnando attivamente da giorni per permettere una riapertura del settore esercentesco e alberghiero. Soprattutto tenendo conto dei prossimi ponti e fine-settimana prolungati.

Dovendo mantenere le "distanze sociali", la matematica ci insegna che i locali potrebbero essere riaperti ma con un numero minore di avventori autorizzati a rimanere nel locale, al fine di rispettare le norme.

Questo impone di rivedere anche i piani delle entrate finanziarie.

Che ripercussioni potrebbero esserci a favore dell'esercente?

La prima è che ogni tassa legata all'esercizio pubblico "pro rata temporis" può essere ridotta: sia per il periodo di chiusura (nessuna tassa) che per il periodo in cui vi è una riduzione degli avventori, laddove le tasse vengono addebitate per posto disponibile. Se non ci arriva il sistema dell'autorità, va chiesto.

Diversa è la questione della locazione. E lo spieghiamo con un esempio pratico, che è più semplice. Già abbiamo più volte spiegato del DIRITTO dell'inquilino a pretendere una forte riduzione della pigione per il turbamento al corretto uso dell'ente locato (diritto che non piace ai locatori ma che è garantito dal Codice delle obbligazioni).

Con una apertura "ridotta" per numeri di posto il conteggio va fatto diversamente, rispetto ad una chiusura totale.

Esempio: esercizio pubblico da 80 posti che, con la chiusura, ha acquisito un diritto di riduzione del 90%.

Invece di pagare 4'000 franchi di pigione, ne paga quindi "pro rata temporis" solo 400.

Riapertura possibile che, con il mantenimento delle distanze sociali, si riduce a 40. Quindi un'occupazione del 50%. L'esercizio pubblico in tempi regolari è aperto 12 ore, di cui 3 ore fa il pienone.

La riduzione non si riduce dal 90% al 45%!

Il conteggio va fatto diversamente.

L'inquilino avrebbe un turbamento solo per 3 ore, quindi 1/4 del tempo di apertura. Per 3/4 del tempo (9 ore) il locale lavora "normalmente". In altre parole, l'inquilino dovrebbe pagare l'intera pigione per 3/4 e la metà per 1/4: fr. 3'000 (cioè 3/4 di 4000) + fr. 500 (cioè 1/2 di 1/4), per un totale di 3'500 franchi mensili.

Attenzione: il fatto che un esercente decida di non riaprire del tutto e attendere tempi migliori non permette di mantenere il diritto di mantenere l'intera riduzione (cioè quella che nel nostro esempio è del 90%). Infatti, in tale caso il "turbamento" farebbe seguito ad una decisione unilaterale dell'inquilino e non dalle autorità.

I proprietari più pignoli potrebbero imporre poi di dimostrare che il pienone si ripercuote per 1/4 del tempo di apertura. E qui torna l'importanza di un accordo globale che contempli l'intero periodo di turbamento, quindi anche di chiusura: per il bene economico di tutti.