# Affitti, peso triplicato per ristoratori: "Incentivi per taglio canoni"

affitti-fipe-f05311dd

In questo momento **il costo dell’affitto dei locali si mangia il 30% circa dei fatturati dei ristoratori italiani**. Solo 8 mesi fa, prima della tempesta scatenata dal Covid-19, questa voce incideva per poco più del 10% sui bilanci dei pubblici esercizi.

Le cause di questa impennata sono tutt’altro che nascoste: il settore è infatti destinato a chiudere l’anno con una flessione del volume d’affari di 24,1 miliardi di euro, pari a circa il 27% in meno rispetto al 2019. Mentre, per contro, i canoni di locazione sono rimasti invariati.

Non è un caso dunque se quella degli affitti sia la principale fonte di preoccupazione per i titolari di bar e ristoranti e, di conseguenza, sia diventata una delle principali battaglie della **Fipe-Confcommercio, Federazione Italiana dei Pubblici Esercizi**, che il 23 settembre ha organizzato un webinar destinato ai propri iscritti su questo tema, mettendo in fila dati, ordinanze dei tribunali e proposte.

“È evidente che le condizioni economiche che c’erano nel momento in cui sono stati stipulati i contratti, sono venute meno – spiega il Direttore generale di Fipe-Confcommercio, **Roberto Calugi** –. Per questo **servono incentivi fiscali per i proprietari di immobili disposti a ridurre temporaneamente i canoni delle locazioni commerciali**. Non solo. È essenziale **bloccare l’esecuzione degli sfratti fino a fine 2021** e allo stesso tempo dichiarare improcedibili le intimazioni di sfratto per chi, pur non essendo ancora in regola con i pagamenti, ha provveduto almeno parzialmente a saldare le rate arretrate. Queste richieste le abbiamo inserite tra gli emendamenti al Dl Agosto e sono certo che governo e parlamento faranno di tutto per venirci incontro”.

Anche perché in questo momento la situazione è paradossale. “Il mercato delle locazioni commerciali – sottolinea **Luciano Sbraga**, direttore del Centro studi - sta conoscendo una flessione senza precedenti: chi stipula oggi un nuovo contratto, beneficia di canoni più bassi fino al 15% rispetto a un anno fa e questo vantaggio se lo porta dietro per tutta la durata del contratto che solitamente è di 6+6

anni. Chi invece ne ha già uno in vigore, deve misurarsi con la disponibilità del proprietario a rinegoziare. In questo modo si creano imprese di serie A e di serie B, con evidenti **squilibri di mercato**. Da marzo a giugno **ristoranti e bar hanno perso in un sol colpo il 67% dei loro fatturati**, come è possibile che possano continuare a pagare lo stesso affitto di prima?".

In soccorso dei ristoratori, su questa partita, è arrivata poi la magistratura. Il 27 agosto, infatti, il Tribunale di Roma, in merito a un contenzioso tra locatario e proprietario, ha emesso un'ordinanza che impone a quest'ultimo di **ridurre il canone d'affitto del 40% per i mesi di marzo e aprile, in pieno lockdown, e del 20% per i mesi successivi**, fino a marzo 2021. Una pronuncia motivata sulla base della sopravvenuta impossibilità del ristoratore di svolgere appieno la propria attività.