

IPSOA

Immobili & proprietà

Mensile sull'amministrazione
e la gestione degli immobili

ANNO XXV - Direzione e redazione - Via dei Missaglia, n. 97 - Edificio B3 - 20142 - Milano

SPECIALI
DIGITALI
2017

Guida all'affitto breve

**Dall'uso transitorio al B&B, dall'affittacamere
ad Airbnb®**

di Paola **Aglietta**, Augusto **Cirla**, Paolo **Martinello**,
Mariagrazia **Monegat**, Antonio **Scarpa**, Bruna **Vanoli Gabardi**

DIREZIONE SCIENTIFICA
Mariagrazia Monegat
Federico Magliulo

Questo testo *è* consultabile online su *La Mia Biblioteca*
Accedi a lamiabiblioteca.com: la prima biblioteca professionale digitale con migliaia di testi pubblicati da CEDAM, UTET Giuridica, IPSOA, il fisco, LEGGI D'ITALIA e Altalex in cui trovare risposte mirate, autorevoli e sempre aggiornate.

Per conoscere le modalità di accesso al servizio e di consultazione online, visita subito lamiabiblioteca.com

Il servizio di consultazione online del presente testo viene offerto al lettore a titolo completamente gratuito ed a fini promozionali del servizio La Mia Biblioteca e potrebbe essere soggetto a revoca dall'Editore

PROPRIETÀ LETTERARIA RISERVATA

© 2017 Wolters Kluwer Italia S.r.l - Via Dei Missaglia n. 97 - Edificio B3 - 20142 - Milano

ISBN: 978-88-217-6189-8

Il presente file può essere usato esclusivamente per finalità di carattere personale. I diritti di commercializzazione, traduzione, di memorizzazione elettronica, di adattamento e di riproduzione totale o parziale con qualsiasi mezzo sono riservati per tutti i Paesi.

La presente pubblicazione è protetta da sistemi di DRM che identificano l'utente associandogli username e password e non consentono operazioni di copia del testo e di stampa. La pubblicazione può essere scaricata e consultata su un numero massimo di dispositivi (computer, tablet, e-reader o smartphone abilitati), associati allo stesso utente, specificato in occasione dell'acquisto. La manomissione dei DRM è vietata per legge e penalmente sanzionata.

L'elaborazione dei testi è curata con scrupolosa attenzione, l'editore declina tuttavia ogni responsabilità per eventuali errori o inesattezze.

SOMMARIO

LA LOCAZIONE NELLA *SHARING ECONOMY*
di *Mariagrazia Monegat*

1

LE LOCAZIONI ABITATIVE DAL CODICE CIVILE AL DIRITTO VIVENTE
di *Antonio Scarpa*

3

LA DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI TURISTICHE TRA LEGGI STATALI E LEGGI REGIONALI
di *Bruna Vanoli Gabardi*

10

I LIMITI DEL REGOLAMENTO NELL'USO DEL BENE ESCLUSIVO
di *Augusto Ciria*

15

LA TUTELA DEL CONSUMATORE
di *Paolo Martinello*

24

LOCAZIONI A BREVE TERMINE, B&B E ALTRE FORMULE: ASPETTI FISCALI
di *Paola Aglietta*

30

La locazione nella *sharing economy*

di **Mariagrazia Monegat** - Avvocato in Milano

Il ventunesimo secolo deve fare i conti con le risorse limitate della nostra casa comune: la Terra.

La “casa dolce casa”, intesa come abitazione e luogo degli affetti che si tramanda di generazione in generazione è quasi per tutti un lontano ricordo: la frenesia con cui viviamo, i rapidi mutamenti della vita, la precarietà e mutevolezza delle attività lavorative mal si conciliano con la staticità di una dimora. Anche il tempo libero, la vacanza, è vissuta in velocità: non più la villeggiatura di un secolo fa, neppure per i più piccoli l’estate è caratterizzata dall’ozio e dallo svago, ma per conciliare gli impegni dei genitori anche i bambini sono occupati in varie attività sportive e ricreative e riducono la vera vacanza a poche settimane. In effetti attualmente la vacanza è breve, una o due settimane, ed allora vi è l’esigenza di reperire una dimora diversa dall’hotel che ci accolga come una *home*.

L’esigenza di un rifugio sicuro che ci faccia sentire “a casa” è ancor più sentita da chi si sposta per lavoro: lo stress dell’albergo, per non parlar del costo, fanno ormai preferire a molti la soluzione più economica e confortevole di un alloggio dove stare in pantofole a preparare la colazione o la cena, in un clima di relax simile a quello domestico.

Vi è poi un comune sentimento: la volontà di razionalizzare le risorse contrastando gli sprechi e riducendo i costi promuovendo un modello di sviluppo economico sostenibile.

E poi occorre fare di necessità virtù.

Le difficoltà economiche hanno suggerito di mettere sul mercato alloggi disponibili per brevi periodi, completamente arredati e “vissuti”, in alcuni casi, limitando l’offerta solo a qualche stanza.

L’esigenza di non sprecare, di riutilizzare e di condividere non è sentita solo dagli imprenditori, ma anche da coloro che tali non sono, e che ormai immersi nella globalizzazione utilizzano le tecnologie per un modello di economia circolare, in cui pro-

fessionisti, consumatori e cittadini in generale mettono a disposizione competenze, tempo, beni e conoscenze, con la finalità di creare legami virtuosi, basandosi sulla capacità relazionale della tecnologia. In questo modo, vengono incentivati stili di vita nuovi che riescono a favorire il risparmio o la ridistribuzione del denaro, la socializzazione e la salvaguardia dell’ambiente.

Siamo nel campo della *sharing economy* nel quale vi è condivisione, cioè utilizzazione in comune di una risorsa nella relazione orizzontale tra persone o organizzazioni, dove spariscono i confini tra finanziatore, produttore e consumatore, grazie alla presenza di una piattaforma tecnologica, in cui le relazioni digitali vengono gestite e promosse in forza della fiducia generata da sistemi di reputazione digitale. È una nuova forma di economia che comprende anche la condivisione della casa di abitazione o di proprietà e dà luogo al fenomeno delle c.d. locazioni brevi.

Di conseguenza i contratti di locazione di alloggi sono attualmente regolati da norme giuridiche che non comprendono più la realtà sociale e non sono più da questa ricompresi.

A ciò si è giunti nonostante la liberalizzazione del mercato introdotta anche per l’uso abitativo dalla Legge n. 431/1998, che, tuttavia, non ha determinato un aumento dei contratti di locazione, pur avendo distinto tra esigenza abitativa primaria dall’esigenza abitativa non primaria e configurato nuovi sottotipi di locazione. Abbiamo così i contratti delle “seconde case”, quelli per finalità turistiche, le foresterie, le locazioni di natura transitoria.

Le “locazioni brevi” sono la tipologia che si è diffusa negli ultimi tempi, nell’ambito del fenomeno definito dell’economia collaborativa (*sharing economy*), che a livello europeo ha visto l’emanazione di Linee Guida in relazione a “modelli di *business*” dove le attività sono facilitate da piattaforme colla-

borative che creano un mercato aperto per l'utilizzo temporaneo di beni e servizi, spesso forniti da individui privati".

Si tratta per lo più di locazioni turistiche, ma anche di contratti finalizzati a soddisfare esigenze abitative per brevi periodi connesse all'attività professionale.

Con questo "Speciale" si intende analizzare il fenomeno sotto i diversi profili, primo tra tutti quello contrattuale, per comprendere quale sia attualmente la disciplina che regola i rapporti di locazione, non senza omettere gli aspetti urbanistici e regolamentari introdotti dalle leggi delle Regioni, cui appartiene la competenza in materia di turismo.

L'utilizzo della singola unità immobiliare collocata in un edificio condominiale deve poi fare i conti con il regolamento condominiale ed è quindi fondamentale comprenderne la portata e i limiti onde verificare se l'attività di affittacamere oppure quella di B&B sia consentita.

Del pari rilevante è distinguere il contratto di residence dalla locazione turistica e, non da ultimo, verificare se immettere nel circuito web (Airbnb o booking.com ad esempio) il proprio appartamento in un edificio condominiale ad uso residenziale sia compatibile con le norme regolamentari e, più in generale con la tranquillità e la sicurezza dei condomini.

Da ultimo, ma non certo per importanza, vi sono gli aspetti fiscali: un corretto inquadramento del diverso tipo di locazione determina l'applicazione delle imposte e l'assolvimento di diversi e vari adempimenti fiscali e amministrativi.

I vincoli contrattuali hanno forse frenato l'immissione sul mercato di alloggi da destinare ad uso abitativo ed hanno dato vita a fenomeni di abusivismo, ma soprattutto di evasione fiscale, che le locazioni brevi possono arginare.

Le locazioni abitative dal codice civile al diritto vivente

di **Antonio Scarpa** - Consigliere della Corte di cassazione

La disciplina speciale contenuta nella L. n. 431/1998, che dovrebbe lasciare alla residuale regolamentazione del codice civile le sole locazioni volte a soddisfare le esigenze abitative non primaria, si connota per una contraddittoria contemporanea propensione alla liberalizzazione degli statuti locativi ed a meccanismi di contrattazione standardizzata.

La legislazione speciale ha storicamente assicurato alla locazione ad uso abitativo la dignità di un istituto autonomo, fornito di un proprio statuto connotato all'interesse del conduttore di disporre dell'immobile per soddisfare un'esigenza fondamentale della persona. Questa autonomia statutaria della locazione abitativa è stata intesa addirittura come un limite per ogni intervento riformatore del legislatore, per lo meno laddove si tratti di tutelare il conduttore in sede di formazione del contratto, oppure, durante il rapporto, al fine di assicurargli la stabilità del vincolo¹.

L'interesse diretto alla soddisfazione del bisogno abitativo è ormai da tempo posto al centro del modello legale di locazione favorita, in maniera da far assumere alla locazione di case i tratti distintivi di un "sotto-tipo non transeunte". La disciplina normativa appositamente predisposta deve perciò tener sempre conto della finalità costituzionale di emancipazione dei cittadini, collegata all'effettivo e diretto godimento dell'alloggio. Il meccanismo di protezione dell'interesse all'abitazione abbraccia sia l'accesso al bene secondo un equo regolamento contrattuale, sia il godimento adeguato alle esigenze personali e familiari, sia, infine, la sufficiente durata e stabilità dell'utilizzazione del bene².

La L. 9 dicembre 1998, n. 431, recante la più recente disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo, si apre, allora, con un articolo che delimita l'ambito di applicazione della Riforma, identicamente rubricato rispetto

all'abrogato art. 26 della L. 27 luglio 1978, n. 392³. Nei primi commenti, si era attribuito all'art. 1 della L. n. 431/1998 un significato di mutamento delle scelte di fondo della L. n. 392/1978. La disposizione, animata dall'intento di recuperare **più spazi all'autonomia privata**, nonché dall'esigenza di riaffermare il primato del codice civile, delinea, pertanto, una serie di contratti di locazione sottratti al rinnovato regime delle locazioni abitative in forza della peculiare qualità dell'immobile, ovvero della destinazione impressa dalle parti, sia pure in assenza di un unico criterio ispiratore.

È tuttavia eccessivo attribuire alla L. n. 431/1998 l'attitudine a sovvertire il consolidato equilibrio, storicamente raggiunto, tra **codice civile e leggi speciali** dettate in tema di locazione di immobili urbani.

I termini di questo confronto erano stati in precedenza apposti sulla base della L. n. 392/1978, la quale, da un lato, aveva annullato ogni carattere di **eccezionalità** dell'organica disciplina speciale, dall'altro aveva relegato il codice civile nei ranghi di un **diritto residuale**⁴.

Del resto, proprio la legislazione speciale ha assicurato il superamento della astratta **neutralità** del codice civile rispetto alla locazione di cose, consen-

³ È apprezzabile l'opzione sistematica di collocare non in chiusura, ma all'inizio della legge, la norma che individua la sfera di operatività della disciplina speciale, sovvertendo l'opposta soluzione adottata dal legislatore del 1978: cfr. A. Villani, in Aa.Vv., *Equo canone. Disciplina delle locazioni di immobili urbani*, a cura di C. M. Bianca - N. Irti - N. Lipari - A. Proto Pisani - G. Tarzia, Padova, 1980, sub art. 26, 222.

⁴ N. Irti, *Note introduttive*, in Aa.Vv., *Equo canone. Disciplina delle locazioni di immobili urbani*, a cura di C. M. Bianca - N. Irti - N. Lipari - A. Proto Pisani - G. Tarzia, Padova, 1980, 6.

¹ M. Trimarchi, *La locazione abitativa nel sistema e nella teoria generale del contratto*, Milano, 1988, 121-122.

² U. Breccia, *Il diritto all'abitazione*, Milano, 1980, 131 ss.

tendo l'emersione di nuovi tipi o sottotipi classificati in base alla destinazione del bene pattuita dalle parti ed alla relazione tra i concreti interessi dei contraenti⁵. Già, peraltro, la medesima L. n. 392/1978 era apparsa come l'avvio di un processo di superamento del rigido vincolismo che aveva negli anni precedenti praticamente annullato l'autonomia privata in materia⁶.

Si è tuttavia osservato come l'impatto della Riforma delle locazioni abitative del 1998 sul mercato immobiliare sia stato disastroso⁷.

Secondo statistiche ancora sufficientemente attuali, soltanto il 18,7% della popolazione italiana abita in un appartamento locato (e poco più di un quinto di questa percentuale in immobili dell'edilizia residenziale pubblica), mentre in Germania vive in affitto la metà delle famiglie. Meno del 20% di tale già esiguo numero di conduttori abitativi si è avvalso del modello alternativo *ex art. 2, comma 3, L. n. 431/1998*⁸. Nel frattempo, i canoni delle locazioni abitative sono mediamente aumentati del 112% già nei primi dieci anni di vigenza dell'ambiziosa Riforma del 1998. In questa disfatta dei numeri, le colpe del legislatore sarebbero inconfutabili: innanzitutto, aver pensato ad una soluzione di liberalizzazione controllata dall'autonomia collettiva nel settore dei canoni per gli affitti di case, dove manca quella polarizzazione di interessi omogenei di categoria, tipica, ad esempio, del mercato del lavoro, dal quale il meccanismo integrativo si era preso in prestito. Ne rimane sprovvisto di protezione il diritto inviolabile dell'uomo all'abitazione, che pure ha garanzia costituzionale ed impone al legislatore interventi redistributivi sullo scambio contrattuale per

sopperire alle asimmetrie, di fonte macroeconomica e microeconomica, in cui il mercato pone locatore e conduttore. Non è risolutivo accontentarsi, altrimenti, della salvaguardia che al conduttore può procurare la normativa dei contratti dei consumatori, sia perché essa non opera nella locazione immobiliare conclusa tra parti non professionali, sia perché non grande rilievo ha, con riguardo all'economia di tale rapporto, la negoziazione intesa come fatto impeditivo della presunzione di vessatorietà⁹. Inoltre, se rischio, libertà e profitto sono nozioni sempre estranee al consumatore, questo non è altrettanto esatto con riguardo al conduttore.

Nei rapporti intercorrenti tra codice civile e legislazione speciale, la Riforma del 1998 appare comunque lontana dal riaffermare il primato dell'uno sull'altra. Resta la propensione per una legge esterna, seppur non contrapposta, al codice, scevra, peraltro, di una qualsiasi valenza di provvisorietà, ed anzi rivolta, secondo quanto si leggeva nella Relazione, al declamato fine di delineare "un quadro legislativo il più semplice e stabile possibile".

L'art. 1 della L. n. 431/1998, nello specificare l'**ambito di applicazione** della rinnovata disciplina, rispecchia sostanzialmente l'abrogato art. 26, L. n. 392/1978, distinguendo l'**esigenza abitativa primaria** del conduttore dall'**esigenza abitativa non primaria**, di talché il codice civile degrada pur sempre al rango di regola pertinente alle esigenze abitative non essenziali. Potrebbe, piuttosto, sostenersi, in senso diametralmente opposto, che l'area di intervento della disciplina speciale, definita dal

⁵ Si veda M. Trimarchi, *La locazione abitativa nel sistema e nella teoria generale del contratto*, Milano, 1988, 65 ss.

⁶ In tale prospettiva, la normativa del 1978 era stata salutata come il "regime ordinario delle locazioni urbane", "non più parentesi di disturbo dell'ordine del codice civile, ma sistema autonomo", ovvero, come "micro-sistema", raffigurante un "diritto singolare oltre che speciale", ormai con carattere di stabilità: rispettivamente, A. De Vita, *Il rapporto di locazione abitativa fra teoria e prassi*, I, Milano, 1985, 40; A. De Cupis, *La recente legge sull'equo canone nel quadro di una nuova concezione del rapporto di locazione*, già in *Riv. dir. civ.*, 1978, II, 622, poi in *Osservatorio sul diritto civile*, Milano, 1992, 826.

⁷ V. Calderai, *La riforma delle locazioni abitative quindici anni dopo: le ragioni di un fallimento dello Stato post-regolatore e gli scenari futuri*, in *Riv. dir. civ.*, 2012, II, 367 ss.

⁸ "Ciò riflette sia la possibilità che i canoni a prezzi di mercato superino significativamente quelli concordati su base territoriale, sia un'insufficiente conoscenza di tale strumento contrattuale": così *L'andamento del mercato immobiliare italiano e i riflessi sul sistema finanziario*, in *Questioni di Economia e Finanza*, n. 59, 2009, disponibile su www.bancaditalia.it.

⁹ Secondo Cass. 27 marzo 2012, n. 4921, poiché l'applicazione della normativa di cui al Codice del Consumo prescinde dal tipo contrattuale posto in essere dalle parti, essendo rilevante il mero fatto che risulti concluso un contratto da un soggetto, per il quale lo stesso costituisca atto di esercizio della professione, e da altro soggetto, per il quale il contratto sia funzionalizzato a soddisfare, viceversa, esigenze della vita comune di relazione, estranee all'esercizio dell'attività imprenditoriale o professionale, tali ben possono astrattamente ravvisarsi anche in ipotesi di locazione di immobile. Pure, dunque, il rapporto locativo, che ha per oggetto l'utilizzazione del bene locato, può ritenersi come rapporto di consumo. A tal fine, deve, quindi, ritenersi sufficiente soltanto che la stipulazione avvenga, appunto, tra un locatore-professionista ed un conduttore-consumatore. L'operatività del Codice del Consumo ai contratti di locazione resterebbe confermata dall'art. 46 del D.Lgs. n. 206/2005, recante l'esplicito riferimento ai contratti di locazione negoziati fuori dai locali commerciali, contemplandosi una deroga che non avrebbe avuto senso ove il legislatore avesse voluto escludere dalla normativa i contratti di locazione in generale. Né la ravvisata operatività sarebbe resistita dalla considerazione che la locazione di un appartamento ha ad oggetto un bene immobile, laddove il legislatore comunitario non avrebbe percepito gli immobili come "prodotti", secondo la dizione del Codice, o come "beni di consumo".

legislatore del 1998, abbia subito istanze di tipo espansionistico proprio nel fissare le frontiere della regolamentazione di settore. Vi risultano invero configurati nuovi sottotipi locativi; e viene mediante essa imposta l'uniformazione normativa delle condizioni contrattuali pure per le locazioni transitorie, ampliate fino a comprendere fattispecie in cui la limitata durata è imposta non dalla natura delle esigenze abitative del conduttore, ma dall'interesse del locatore a recuperare prima la libera disponibilità dell'immobile concesso in godimento.

Rimane soggetto alla disciplina generale della L. n. 431 il contratto di locazione di una **“seconda casa”**, caratterizzato dalla protratta permanenza del conduttore per cospicui periodi dell'anno, ovvero dalla fruizione dell'immobile secondo le disponibilità del tempo libero, in quanto finalizzato a soddisfare esigenze abitative certamente complementari, ma di rango uguale a quelle della prima casa. Si è affermato al riguardo che la Riforma del 1998 regola l'intero settore delle locazioni abitative per la sua attinenza con il bisogno primario della disponibilità di un alloggio, indispensabile per l'estrinsecazione della persona umana; pertanto, **“essa esaurisce la disciplina di qualsiasi contratto avente ad oggetto la concessione continuativa di un immobile da destinarsi ad abitazione e le sole eccezioni sono quelle da essa stessa previste”**¹⁰.

L'elencazione delle locazioni abitative non primarie compiuta nel cit. art. 1 (cui vanno aggiunte le ipotesi di locazioni di natura transitoria contemplate nel successivo art. 5) è variamente radicata nella peculiare **qualità dell'immobile**, ovvero nello **scopo sociale o pubblico del rapporto locativo**, o, ancora, nei **motivi soggettivi che hanno indotto alla locazione**. I tipi sottratti all'operatività del nucleo essenziale della Riforma del 1998 vanno regolati alla stregua degli artt. 1571 ss. c.c., ed in particolare degli artt. 1607-1614 relativi alla locazione di fondi urbani¹¹. Non sembra, quindi, ancora mi-

nimo, pur dopo l'abrogazione delle regole di canone legale, lo scarto di disciplina tra le ipotesi rientranti nella Riforma del 1998 e quelle escluse da essa, onde rimane centrale il tema dell'area di operatività della legge speciale. Le locazioni abitative non primarie si differenziano, in particolare, per l'inapplicabilità delle disposizioni inerenti, tra l'altro, alle modalità di stipula, alla durata minima ed alla rinnovazione del contratto (artt. 2-4), alla disdetta da parte del locatore (art. 3), all'adempimento degli obblighi tributari ed alle agevolazioni fiscali (artt. 7-8), alle cause di nullità (art. 13). Il rapporto conseguente all'assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica è, peraltro, sottoposto alla relativa normativa di settore.

In particolare, la lett. c) dell'art. 1, comma 2, L. n. 431/1998 nega l'applicabilità dei medesimi artt. 2, 3, 4, 7, 8 e 13 della Riforma agli **alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche**. La scelta trova conferma nell'art. 53 del D.Lgs. 23 maggio 2011, n. 79 (Codice del turismo), il quale afferma che **“gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione”**. L'intenzione è evidentemente quella di separare le sorti dei contratti di locazione di natura transitoria generalmente intesi, delle cui condizioni e modalità di stipula si occupa l'art. 5 della L. n. 431, dalla più ristretta tipologia delle locazioni abitative, pure non primarie, caratterizzate dall'interesse esclusivo del conduttore di dimorare nell'alloggio per un limitato tempo correlato a **scopi di vacanza, villeggiatura, relax, svago o riposo**. La soluzione di rimettere al codice civile la regolamentazione delle locazioni aventi mere finalità turistiche sottintende un'ideale graduazione che pone questa tipologia di rapporti ad un livello inferiore rispetto ai contratti mossi da più essenziali esigenze abitative transitorie (tenute a mente dall'art. 5)¹².

La fattispecie dell'art. 1, comma 2, lett. c) è netta-

¹⁰ Cass. 20 giugno 2011, n. 13483, in *Giust. civ.*, 2012, I, 167 ss., con nota di N. Izzo, *La “seconda casa” nella disciplina ordinaria della locazione e nella nuova normativa del codice del turismo*.

¹¹ Va premesso l'avvertimento di S. Giove, *Le fattispecie contrattuali escluse*, in *Le locazioni ad uso di abitazione*, a cura di V. Cuffaro, Torino, 2000, 221 ss., secondo cui non esiste una completa equivalenza tra contratti sottratti alla L. n. 431/1998 e operatività del codice civile. Deve apprezzarsi il tentativo di operare una verifica di compatibilità caso per caso delle ulteriori norme della L. n. 431/1998, non espressamente escluse, con le locazioni abitative non primarie in discorso: così G. M. Nonno, in *Aa.Vv.*, *Le nuove locazioni abitative*, Milano, 2000, 8 ss.

¹² In realtà, la conclusione che si trattasse di tipologia cui applicare la disciplina del codice civile appariva inevitabile pur quando non era stabilita da un'espressa previsione della legge: così A. Bucci, *La disciplina delle locazioni abitative dopo le riforme*, Padova, 2000, 25; S. Giove, *Le fattispecie contrattuali escluse*, in *Le locazioni ad uso di abitazione*, a cura di V. Cuffaro, Torino, 2000, 226. Trib. Modena 31 gennaio 2013 (in *Giur. merito*, 2013, 1531 ss., con nota di A. Santoro, *Nelle locazioni con finalità turistiche non è concedibile il termine di grazia*) nega l'ammissibilità del termine per sanare la morosità *ex art.* 55, L. n. 392/1978, ai contratti di locazione con esclusiva finalità turistica.

mente diversa da quella individuata nell'art. 27 della L. 27 luglio 1978, n. 392, che si limita a regolare la durata dei contratti di locazione degli immobili in cui si svolgono attività di interesse turistico, caratterizzando la finalità turistica nell'un caso il motivo del godimento e nell'altro la natura dell'attività ivi svolta.

L'ipotesi di esclusione della disciplina speciale è configurabile solo allorché la finalità turistica costituisca il **motivo esclusivo** che abbia indotto il conduttore a stipulare la locazione, e non perciò laddove nel programma obbligatorio siano confluite più esigenze di diversa natura. Similmente a quanto accade nel cd. pacchetto turistico, contratto attualmente disciplinato dagli artt. 82 ss. del Codice del consumo, la locazione di cui all'art. 1, comma 2, lett. c), L. n. 431/1998 si connota essenzialmente per il perseguimento della "finalità turistica", la quale non può rappresentare un irrilevante motivo del contratto, né sostanzarsi in interessi che rimangono nella sfera volitiva interna del conduttore. La finalità turistica deve piuttosto costituire lo scopo unico che la locazione è funzionalmente volta a soddisfare, alimentandone la "causa concreta".

Il generale vincolo della **forma scritta**, di cui all'art. 1, comma 4, L. n. 431/1998, impone, peraltro, la consacrazione della finalità turistica in **apposita clausola contrattuale**. Non assume invece un ruolo centrale, nel processo di qualificazione della finalità turistica, la neutra delimitazione temporale dell'esigenza abitativa¹³; né l'ampia formulazione prescelta consente di limitare la figura ai rapporti locativi stipulati da imprese turistiche, ovvero attinenti a strutture ricettive.

Non hanno invece sistemazione nella L. n. 431/1998, se si eccettua il sottotipo proposto dal comma 3 dell'art. 1, né hanno trovato regolamentazione nella contrattazione standardizzata definita alla stregua dell'art. 5 della L. n. 431/1998, le locazioni per "**uso foresteria**". Si qualificano nella prassi adibite a foresteria le locazioni caratterizzate dalla **dissociazione tra soggetto titolare del contratto e soggetto fruitore dell'immobile**, nonché dalla destinazione dell'immobile ad alloggio occasionale e temporaneo di persone collegate, sotto il profilo delle attività svolte o degli interessi perse-

guiti, al soggetto contraente-conduttore. Temporalità dell'alloggio e **collegamento con il conduttore formale**, dunque, sono gli elementi distintivi della fattispecie, sottoposta, nella vigenza della L. n. 392/1978, alla disciplina del codice civile. Si riscontrava già però prima della Riforma del 1998 un alto rischio di simulazioni relative per interposizione fittizia di persona, allorché, in pratica, il contratto, pure intestato quale conduttore a soggetto diverso dal reale occupante dell'immobile per l'indicato uso precario, risulti in realtà finalizzato, con il consenso del locatore, al soddisfacimento dell'esigenza abitativa primaria e continuativa del fruitore del bene¹⁴. Il silenzio sul punto degli accordi locali dovrebbe impedire di qualificare la locazione ad uso foresteria come "transitoria", soprattutto laddove essa sia stata conclusa per la realizzazione di bisogni abitativi essenziali, ancorché di persona diversa dal conduttore. Laddove si concluda per l'assimilazione della figura alla generale categoria dell'uso abitativo, ne deriva l'assoggettamento in via residuale alle regole di cui all'art. 2, comma 1, L. n. 431/1998, rinvenendosi nella ipotesi considerata dall'art. 1, comma 3, (piuttosto che l'eccezione ad un avverso principio) il sintomo di una volontà legislativa di protezione delle esigenze abitative primarie e stabili non correlata indispensabilmente all'assunzione della qualità formale di conduttore da parte del beneficiario della situazione di godimento¹⁵.

¹⁴ Cfr. Cass. 13 aprile 2007, n. 8843; Cass. 14 giugno 2002, n. 8585; Pret. Busto Arsizio 29 gennaio 1997 e Pret. Bologna 26 ottobre 1996, in *Giust. civ.*, 1997, I, 1220, con nota di N. Izzo, *Locazioni transitorie: la fine di un travaglio giurisprudenziale*; Trib. Milano 20 maggio 1996, in *Giust. civ.*, 1998, I, 116; Trib. Milano 18 ottobre 1990, in *Arch. loc. e cond.*, 1991, 612; Cass. 29 aprile 1981, n. 2613, in *Foro it.*, 1982, I, 2004. Sembrava addirittura che nelle ipotesi di uso foresteria ricorresse sempre la fattispecie di locazione abitativa per motivi di lavoro, ex art. 26 lett. a L. n. 392/1978, ovvero del contratto a favore di terzo, cui doveva conseguire la misura legale del canone: N. Izzo, *Locazioni transitorie: la fine di un travaglio giurisprudenziale*, cit., 1233. Analoghi problemi di inquadramento, vista l'apparente estraneità ai sottotipi contemplati dalla L. n. 392/1978, ha posto la fattispecie della locazione conclusa dal condominio con riguardo ad un appartamento di proprietà individuale, da adibire ad alloggio del portiere: cfr. Cass. 24 ottobre 1995, n. 11068, in *Foro it.*, 1996, I, 3456; Pret. Napoli 9 ottobre 1990, in *Giur. merito*, 1992, 345.

¹⁵ Così C. M. Verardi, *I contratti di locazione di natura transitoria e per esigenze abitative degli studenti universitari*, in *Rass. loc. e cond.*, 2000, 15, e poi in *Le locazioni ad uso di abitazione*, a cura di V. Cuffaro, Torino, 2000, 144, ove si preconizzava il definitivo tramonto della tipologia contrattuale. Si veda anche M. Acierio, in *Aa.Vv.*, *Le nuove locazioni abitative*, cit., 121 ss. In senso opposto, e cioè per l'applicabilità del codice civile alle locazioni per uso foresteria, V. Cuffaro, *Le locazioni di foreste-*

¹³ Secondo F. Tomasso, *Le tipologie abitative escluse e le locazioni transitorie*, in *Il nuovo diritto delle locazioni abitative*, a cura di S. Patti, Milano 2001, 113, la locazione potrebbe dirsi per finalità turistica ove non sia accompagnata dal cambiamento di residenza, configurando piuttosto unicamente la costituzione della dimora.

Sussiste altresì una tesi alternativa secondo cui la locazione ad uso di foresteria non sarebbe affatto una locazione abitativa, né primaria né transitoria, in quanto non diretta a soddisfare alcuna esigenza abitativa del conduttore reale, bensì la diversa esigenza menzionata del conduttore “formale” di destinare l’immobile locato a temporaneo alloggio di propri dipendenti od ospiti. Tutto ciò acuisce l’esigenza di assicurare, *de jure condendo*, una esplicita sistemazione alla figura nell’ambito delle locazioni commerciali, trattandosi, in genere, di locazioni stipulate da operatori economici, e caratterizzate da un intimo collegamento funzionale con l’organizzazione produttiva del soggetto che risulta appunto assumere formalmente la qualità di locatore.

L’art. 2 della L. n. 431/1998 prevede due diversi modelli di stipula dei contratti di locazione. Il **modello ordinario** rimette alla volontà delle parti la determinazione del canone, dettando imperativamente la sola durata minima, che non può essere inferiore a **quattro anni**, decorsi i quali si produce la **rinnovazione** per ulteriori quattro anni, a meno che il locatore non eserciti validamente la facoltà di diniego del rinnovo per uno dei motivi tassativamente elencati nell’art. 3. Il **modello alternativo**, predisposto dall’art. 2, comma 3, della L. n. 431/1998, si sostanzia in una durata per legge non inferiore a **tre anni**, con **proroga** di diritto biennale alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul **rinnovo** per minimo altri tre anni, e sempre che il locatore non intenda utilmente avvalersi della facoltà di disdetta per adibire l’immobile agli usi o effettuare le opere di cui all’art. 3, ovvero vendere l’immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo art. 3. Alla **scadenza della proroga biennale**, le parti possono attivare il procedimento per il rinnovo o per la rinuncia al rinnovo, mediante comunicazione con lettera raccomandata inviata almeno sei mesi prima dell’esaurimento del biennio. Perché si abbia una locazione agevolata, come prevista dall’art. 2, comma 3, della L. n. 431 del 1998, occorre che essa rispetti, non solo quanto a canone e durata, ma anche in riferimento ad ogni altra condizione contrattuale, il tipo di cui all’art. 4-*bis* della medesima legge e l’accordo definito in sede locale

rie e di ostelli dopo la nuova legge sulle locazioni abitative, in *Arch. loc. e cond.*, 1999, 353; F. Tomasso, *Le tipologie abitative escluse e le locazioni transitorie*, in *Il nuovo diritto delle locazioni abitative*, a cura di S. Patti, Milano, 2001, 86; F. Lazzaro - M. Di Marzio, *Le locazioni per uso abitativo*, Milano, 2002, 238; M. Falabella, *Le locazioni transitorie*, in *Rass. loc. e cond.*, 2004, 280-281.

dalle organizzazioni maggiormente rappresentative, mentre tale qualificazione viene meno - con conseguente applicazione della disciplina ordinaria - se le parti, pur nel rispetto della durata legale e del canone determinato dagli accordi in sede locale, apporino alle altre condizioni modifiche idonee ad alterare l’assetto dei reciproci interessi, precostituito nel modello concordato, ferme, peraltro, restando le clausole così pattuite¹⁶.

Tra le scelte più significative della L. n. 431/1998, vi è di certo l’inserimento della locazione abitativa tra gli atti a **forma scritta vincolata**, evidentemente intesa non soltanto quale indice di serietà dell’impegno obbligatorio, o quale mezzo di certezza o idoneità agli effetti pubblicitari, quanto strumento che consenta di rilevare lo squilibrio esistente tra i contraenti e di tutelare la parte debole. La forma scritta delle locazioni abitative assume, cioè, una funzione necessariamente rappresentativa di un contenuto, e diviene veicolo di informazioni imposte.

Altro carattere fisionomico della Riforma del 1998 è il fiducioso ricorso a strumenti di **contrattazione standardizzata** per la regolamentazione dei tipi di locazioni abitative, scelta che, di per sé, può anche apparire contraddittoria rispetto all’obiettivo di aprire spazi ad una maggiore autonomia negoziale delle parti.

L’art. 5 della L. n. 431/1998 sottopone allo strumento dei **contratti tipo** anche le **locazioni di natura transitoria** destinate a soddisfare particolari esigenze delle parti. È evidente il mutamento di prospettive rispetto alla L. n. 392/1978 nella regolamentazione di questa tipologia locativa. Gli **artt. 1 e 26 della L. n. 392/1978**, con un tentativo di tipizzazione delle esigenze abitative transitorie rivelatosi ben presto insufficiente, avevano sottratto alla disciplina speciale le locazioni transitorie, ad eccezione di quelle stipulate per motivi di lavoro o di studio connotate dalla stabilità abitativa del conduttore nell’immobile. Discostandosi dalle scelte operate in proposito nella L. n. 392/1978, la L. n. 431/1998 ha, come visto, dapprima esonerato dall’applicabilità della normativa speciale gli alloggi locati esclusivamente per **finalità turistiche**; ha poi analogamente rimesso allo statuto del codice civile le **locazioni transitorie stipulate dagli enti locali** in qualità di conduttori. Le ulteriori esigenze abitative di natura transitoria, risultanti residue rispetto ai sottotipi appena emarginati dalla legisla-

¹⁶ In tal senso, Cass. 27 dicembre 2016, n. 27022.

zione speciale, rilevano, pertanto, in una superiore dimensione di primarietà, tanto da imporre, pur riconosciuto il carattere particolare del singolo rapporto, l'adozione di una **regolamentazione generale ed unitaria** al pari di quella dettata per le locazioni abitative non transitorie. L'approdo a forme di **contrattazione standardizzata** per la stipula di locazioni di natura transitoria contraddice il dichiarato obiettivo di aprire spazi ad una maggiore autonomia negoziale delle parti, che aveva ispirato la L. n. 431/1998. Esso conferma un atteggiamento legislativo tuttora ostile e sospettoso nei confronti delle locazioni transitorie, propenso a restringere entro modelli predefiniti le possibilità di farvi ricorso. Mentre viene generalmente a cessare la determinazione autoritativa del canone, alle parti è imposta una **etero-integrazione del programma contrattuale** laddove intendano convenire una più breve durata del rapporto. Resta, infatti, quello della **più breve durata del rapporto** l'unico elemento unitariamente caratterizzante la sopravvissuta tipologia locativa, una volta scisso il nesso di correlazione necessaria tra locazione transitoria e transitorietà dell'esigenza abitativa del conduttore. Il rifiuto opposto alle forme di negoziazione individualizzata anche nell'ambito specifico delle esigenze transitorie, in favore di uno strumento di autonomia collettiva, che assicuri l'uniformità delle condizioni contrattuali, prevenendo fenomeni di prevaricazione, è evidentemente indotto dall'esigenza di ridurre i "costi della contrattazione" e di rimuovere ogni incertezza nell'amministrazione del rapporto. L'adozione del peculiare procedimento di formazione contrattuale per la stipula delle locazioni transitorie comporta altresì un radicale mutamento dei sistemi di qualificazione delle relative fattispecie. Nella precedente interpretazione giurisprudenziale, il richiamo ai principi della buona fede e dell'affidamento avevano finito per prevalere sulla mera effettività dell'uso del bene al fine di accertare il carattere transitorio dell'esigenza abitativa del conduttore. Sennonché, questo rilievo assegnato alla necessaria consapevolezza, da parte del locatore, dell'effettiva destinazione dell'immobile, e quindi all'atteggiamento soggettivo dei contraenti al momento della stipula della locazione, deve, sulla base della disciplina introdotta dalla Riforma del 1998, confrontarsi con le specificità della conclusione dell'accordo mediante contratto tipo, nonché con il vincolo della **forma scritta ad substantiam**. Con la L. n. 431/1998 si è così intrapreso un processo di **oggettivazione delle locazioni transitorie**.

L'individuazione del tipo della locazione transitoria non è più questione esclusiva di ricerca della comune intenzione dei contraenti, quanto, innanzitutto, questione di accertamento della conformità ai criteri generali della contrattazione normativa. Si è così affermato in giurisprudenza che la possibilità per le parti di stipulare un valido ed efficace contratto locativo ad uso transitorio è subordinata all'adozione delle modalità e alla sussistenza dei presupposti stabiliti dall'art. 5 della L. n. 431 cit. e dal D.M. 30 dicembre 2002, che costituisce normativa secondaria di attuazione, giusta il disposto di cui all'art. 4, comma 2, della medesima legge, con la conseguenza che, a tal fine, è necessario che l'esigenza transitoria, del conduttore o del locatore, sia specificamente individuata nel contratto, al quale deve essere allegata documentazione idonea a comprovare la stessa, e che i contraenti, prima della scadenza del termine contrattuale, ne confermino, con lettera raccomandata, la persistenza¹⁷.

D'altro canto, tale propensione della medesima L. n. 431/1998 per meccanismi di controllo esterno anticipato sulle condizioni di stipula può far comprendere altresì l'arretramento della soglia di **inderogabilità unilaterale** della disciplina del rapporto locativo abitativo, prevedendosi nell'art. 13 soltanto **tassative ipotesi di nullità**.

Le locazioni di case (come, del resto, quelle di attività produttive, tuttora disciplinate dalla L. n. 392/1978) sono, dunque, attualmente regolate da norme giuridiche che non comprendono più la realtà sociale e non sono più da questa comprese. Il divorzio sancito fra diritto e vita, fra diritto e mercato, deriva da concorrenti colpe omissive imputabili a tutti i formanti dell'ordinamento. I frammenti di mondo che ogni locazione di immobile abitativo tenta di comporre non trovano nei codici e nelle sentenze un collagene adeguato.

Se il diritto delle locazioni vuole riaffermare un suo senso di concretezza, dovrà allora dapprima recuperare la propria capacità di interpretare una realtà negoziale frammentata e poi quella di manipolare questa stessa realtà.

La soluzione non potrà essere né quella di un'utopistica e miope liberalizzazione degli statuti locativi e di un ripristino assoluto in materia della *freedom of contract*, né quella, però, di una nuova radicale sospensione del mercato attuata mediante sostituzione dell'autonomia privata con regolamenti eteronomi inderogabili. Le previsioni normative di

¹⁷ Cass. 20 febbraio 2014, n. 4075.

termini di durata minima del rapporto e di limiti alla determinazione dei canoni dovrebbero prestarsi a supplire alle reali asimmetrie dei contraenti nella fase di formazione dell'accordo, senza però provocare un vincolo soffocante per la stessa parte debole conduttrice, la quale vede altrimenti impedita l'espressione della propria libertà negoziale anche quando la fissazione di un rilascio anticipato del bene o di un patto di aumento del canone potrebbe risultare migliorativa per i bisogni del medesimo inquilino. D'altro canto, si rivelerebbe egualmente fallace riparare il locatario in una trincea munita di filo spinato sul presupposto assoluto che sia lui sempre la parte debole del rapporto, quella sempre posta in deteriori condizioni economiche e sociali rispetto al locatore, e quella, quindi, sempre meritevole di indiscriminati interventi di riequilibrio sostanziale. Il cosiddetto *favor conductoris*, come il *favor debitoris*, costituisce un'approssimazione per arrotondamento, ispirata (come autorevolmente si è detto, in specie, per il secondo¹⁸) da un'immagine dickensiana della società.

Un diritto delle locazioni immobiliari "al passo coi tempi" dovrebbe far pensare a più elastici strumenti giudiziali di correzione delle sperequazioni negoziali (in concreto riscontrate) nella convenzione fra locatore e conduttore, nonché a tutele processuali differenziate, volte a contemperare la pretesa del proprietario di procedere all'esecuzione coattiva degli ordini di immediato rilascio dell'immobile, senza attendere l'accertamento con autorità di giudicato, con la contrapposta esigenza dell'inquilino di una garanzia giurisdizionale effettiva (e perciò non irrimediabilmente compressa dalla sommarizzazione della cognizione) di situazioni aventi contenuto e funzione non esclusivamente patrimoniale, quali il diritto all'abitazione ed all'iniziativa economica privata.

La via può essere quella di ripetere il ricorso a modelli di conformazione giudiziale del rapporto, secondo quanto già previsto per l'azione di riconduzione della locazione nulla dall'art. 13, L. n. 431/1998. Il riscontro del vizio invalidante della convenzione locativa non deve provocare inevitabilmente la rottura traumatica del rapporto pattizio, essendo, di regola, "valore" l'obiettivo della sua "stabilità", sia pur riequilibrata. Vanno favorite le modifiche al contratto apportate dal giudice in sede di decisione che, nel rispetto del programma obbli-

gatorio voluto da locatore e conduttore, siano tali da ripristinarne la conformità ai tipi legali. Ciò postula la fiduciosa attribuzione al giudice di un potere di tipo determinativo-integrativo del contenuto negoziale, finalizzato all'obiettivo del "contratto giusto", nello stile delle *rules of construction*.

L'attualità storica della legislazione e delle sentenze in tema di locazioni costituisce, quindi, un termine di riferimento imprescindibile.

Quali potrebbero essere le linee guida da seguire in futuro?

Rifiuto delle tendenze alla rifondazione della *lex mercatoria* nel settore delle locazioni immobiliari ed alla nullificazione delle concrete esigenze abitative o commerciali dei conduttori; confluenza tra gli obiettivi macroeconomici legati al buon funzionamento del mercato degli immobili e gli obiettivi microeconomici ispirati all'interesse del conduttore o della massa dei conduttori; formalismo negoziale inteso unicamente come necessaria rappresentazione di un contenuto chiaro, comprensibile e trasparente; legittimazione riservata alla deduzione delle nullità per contrasto con la regolamentazione normativa delle locazioni; rilievo d'ufficio delle invalidità da parte del giudice in base alla *ratio* protettiva della disposizione di legge, valutando, quindi, l'interesse del contraente debole alla prosecuzione del rapporto; spostamento dell'attenzione dal momento costitutivo a quello esecutivo del rapporto stesso; potere dato al giudice di ristabilire l'equilibrio economico tra locatore e conduttore, ovvero l'equivalenza soggettiva delle prestazioni, da trasformare in equilibrio giuridico, permettendogli di sopperire, ove accertato di caso in caso, allo *status* di inferiorità dell'inquilino e di contenere gli effetti della posizione dominante del proprietario immobiliare.

Soltanto in tal modo, il diritto delle locazioni immobiliari potrebbe cessare di apparire, nel dibattito civilistico, nient'altro che una noiosa tematica di retroguardia.

¹⁸ P. Rescigno, *Manuale del diritto privato italiano*, VIII ed., Napoli, 1988, 109.

La disciplina delle locazioni turistiche tra leggi statali e leggi regionali

di **Bruna Vanoli Gabardi** - Avvocato in Milano

Riflessioni sul complesso di norme che regolamentano il contratto di locazione turistica escluso nella legge speciale sulle locazioni abitative (n. 431/1998) dalla disciplina vincolistica.

Individuazione della disciplina del contratto di locazione turistica

Il tema è di grande attualità. Nell'ambito delle riflessioni sulla crisi economica, infatti, l'interessamento rivolto all'area della proprietà immobiliare è senz'altro elemento da prendere in considerazione, in quanto potenziale generatore di reddito e di lavoro, attualmente penalizzato dalla gravissima imposizione fiscale che ne sta azzerando i redditi di competenza, arrivando così a determinare la flessione di quella propensione all'investimento nel mattone che aveva caratterizzato il passato.

Di qui l'interesse a vedere valutate le possibilità di uso del bene immobile con libertà di temporanea messa a reddito senza alcuna limitazione di durata e di corrispettivo.

E l'istituto della locazione turistica può rappresentare oggi una di tali possibilità in quanto appare idoneo a realizzare contingenti esigenze del proprietario che intende procurarsi un reddito rinunciando per un periodo breve a disporre personalmente dell'immobile che non costituisce la sua prima abitazione.

La disciplina contrattuale è introdotta dall'art. 1, comma 2, par. c) L. 9 dicembre 1998 n. 431 che prevede: "Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 4 *bis*, 7, 8 e 13 della presente legge" (relativi alla durata obbligatoria dei contratti di locazione ad uso abitativo, alle modalità di rinnovo, alla stipula in forza di accordi definiti in sede locale, alla messa in esecuzione dei provvedimenti di rilascio, alle agevolazioni fiscali e ai patti contrari alla legge) "non

si applicano ... c) agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche".

E completata dall'art. 53 D.Lgs. 23 maggio 2011, n. 79 (Codice del turismo):

"Gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione".

Il dettato legislativo configura chiaramente la locazione turistica come impegno contrattuale soggetto unicamente all'incontro della volontà delle parti nel rispetto della normativa codicistica (artt. 1571-1606 c.c. - es.: obbligazioni del locatore e del conduttore, vizi sopravvenuti, diritti del conduttore in caso di riparazioni, restituzione dell'immobile locato, miglioramenti, sublocazione, ecc.).

Ed inoltre, elemento molto importante, relativa ad immobili che non devono necessariamente essere posizionati in località turistiche, come la dizione letterale potrebbe far supporre generando così anche problemi di classificazione delle località di insediamento.

A questo punto la disciplina indicata sembrerebbe di facile lettura e, conseguentemente di semplice applicazione da parte del soggetto che non esercita una attività di tipo imprenditoriale ma che è disponibile a rinunciare all'uso di un suo bene per un limitato periodo, nella sicurezza di poterne rientrarne in possesso secondo quanto predisposto, allo scopo di procurarsi un utile.

Ma purtroppo non è così: trattandosi di ambito turistico sono intervenute leggi e regolamenti regionali (le Regioni legiferano in materia, come vedremo in seguito) che hanno trattato la locazione turistica assimilandola, anche se con distinzione di ruoli, alla

funzione alberghiera e assoggettandola a regole particolari vincolanti per il suo esercizio.

Contenuti della normativa regionale di riferimento

In particolare in Lombardia è applicabile la Legge regionale n. 27 del 1° ottobre 2015 e il relativo Regolamento di attuazione che dettano una disciplina destinata a scoraggiare la scelta di stipulare contratti di locazione turistica.

Vediamo la disciplina in vigore.

La L.R. n. 27/2015 “Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo” nella elencazione delle sue competenze all’art. 5, par. 1, b) inserisce: “individua i requisiti per la classificazione delle strutture ricettive, determina gli standard di qualità delle strutture e le procedure per la verifica del loro rispetto”.

Distingue poi (art. 18, par. 1) le strutture ricettive in alberghiere e non alberghiere e tra le non alberghiere inserisce le “case e appartamenti per vacanze” di cui dà la definizione al comma 1 dell’art. 26: “Sono definite case e appartamenti per vacanze le strutture ricettive gestite in modo unitario e organizzate per fornire alloggio e eventualmente servizi complementari, in unità abitative, o parti di esse, con destinazione residenziale, composte da uno o più locali arredati e dotati di servizi igienici e di cucina e collocate in un unico complesso o in più complessi immobiliari”.

Si specifica al comma 2 dell’art. 26 che le case e gli appartamenti per vacanze possono essere condotti sia in forma imprenditoriale che non imprenditoriale, in quest’ultimo caso “da coloro che hanno la disponibilità fino a un massimo di tre unità abitative e svolgono l’attività in maniera non continuativa, osservando a tal fine un periodo di interruzione dell’attività non inferiore a novanta giorni all’anno, anche non continuativi”.

E al comma 3 che le case e appartamenti per vacanze mantengono la destinazione urbanistica residenziale e “devono possedere i requisiti igienico-sanitari ed edilizi previsti per i locali di civile abitazione”.

Nella stessa disciplina regionale è espressamente previsto che tra le case e appartamenti per vacanze, definite come strutture ricettive non alberghiere, rientrino anche gli immobili provvisoriamente destinati a locazione turistica: “Tutte le strutture ricettive alberghiere e non alberghiere, compresi gli alloggi o porzioni degli stessi dati in locazione per fi-

nalità turistiche ai sensi della L. 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo), sono tenuti, oltre al rispetto delle vigenti normative in materia fiscale e di sicurezza previste dalla normativa statale vigente, alla comunicazione dei flussi turistici e all’adempimento della denuncia degli ospiti in base alle indicazioni dell’autorità di pubblica sicurezza” (comma 8 art. 38).

Il concetto è ribadito nel Regolamento Regionale 5 agosto 2016 n. 7 che titola: “Definizione dei servizi, degli standard qualitativi e delle dotazioni minime obbligatorie degli ostelli per la gioventù, delle case e appartamenti per vacanze, delle foresterie lombarde, delle locande e dei *bed and breakfast* e requisiti strutturali ed igienico-sanitari dei rifugi alpinistici ed escursionistici in attuazione dell’art. 37 della legge regionale 1 ottobre 2015, n. 27 (Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo)”. Al comma 3 dell’art. 3 si specifica: “Le disposizioni del presente regolamento si applicano anche agli alloggi o porzioni degli stessi dati in locazione per finalità turistiche per una durata non superiore ai 30 giorni ai sensi della legge 9 dicembre 1998 n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili ad uso abitativo)”.

Nella sostanza, quindi, la normativa regionale in materia di turismo non si limita a dettare prescrizioni particolari per l’offerta tradizionale di alloggi esclusivamente destinati ad un uso assimilabile a quello alberghiero come *bed and breakfast*, ostelli, locande e affittacamere ma fa entrare espressamente in tale disciplina speciale anche quelle brevi locazioni di unità immobiliari a turisti, locazioni che la normativa statale assoggetta esclusivamente alla disciplina codicistica.

Questi obblighi di fonte regionale e relative sanzioni applicabili alle corrispondenti violazioni, imposti al proprietario di immobili locati per un periodo limitato con destinazione esclusivamente turistica, vengono configurati come attinenti ad attività imprenditoriale e sono, tra l’altro, particolarmente gravosi, quali:

- obbligo di comunicazione preventiva al Comune pena una sanzione da 2.000,00 a 20.000,00 euro -
- obbligo di esposizione dei prezzi anche in due lingue straniere -
- obbligo di comunicazione presenze alla PS -
- obbligo di stipulazione di una polizza assicurativa per la responsabilità civile a favore dei clienti -
- obbligo di comunicazione della interruzione e

cessazione di attività -.

Inoltre l'allegato B del Regolamento suindicato contiene l'elenco degli standard qualitativi e delle dotazioni minime che devono avere gli appartamenti, quali, ad esempio: capacità ricettiva calcolata in relazione alla superficie utile al netto dei servizi e della cucina con relativa formula di calcolo; dotazioni della camera con componenti identificati: letto, comodino o equivalente per ogni posto letto, armadio, specchio, cestino rifiuti, lampada da comodino o equivalente; per la preparazione dei cibi cucina con lunghezza minima di 1,50 metri con almeno due fuochi o piastre e relativa alimentazione; frigorifero con scomparto freezer; forno o forno a microonde; lavello con scolapiatti; tavolo con sedie proporzionate alla massima capacità ricettiva; sedie aggiuntive per eventuali ospiti; divano ed eventualmente poltrona con almeno tre sedute; mobile da soggiorno; tipi e numero delle pentole in dotazione rapportate al numero dei soggetti presenti; coltelli, zuccheriera, caffettiera, scolapasta, mestolo, insalatiera, grattugia, spremiagrumi, apribottiglie/cavatappi, bricco per il latte, bollitore elettrico per tè e tisane, pattumiera con sacchetti, adattatore elettrico universale, 1 tovaglia, 2 canovacci da cucina; dotazioni del bagno: lavandino, doccia o vasca, tazza, bidet (in caso di impossibilità tecnica è ammessa la deroga), chiamata di allarme, tappeto da bagno, carta igienica con riserva, sacchetti igienici, cestino rifiuti, specchio e contigua presa per energia elettrica, mensola, scopettino, asciugacapelli; televisore, lavatrice.

Il tutto con elenchi e informazioni sul funzionamento in italiano e in inglese (sembra pacifico per il legislatore regionale che i proprietari di casa che non conoscono l'inglese non possano stipulare locazioni turistiche!).

Si prescrive anche che "Tutti i dispositivi e le attrezzature" debbano essere "funzionanti, efficienti, in condizioni impeccabili e devono rispettare tutte le norme di sicurezza".

La normativa tutta desta qualche perplessità.

Valutazione del valore delle fonti regolatrici della materia

In particolare desta perplessità l'applicabilità della normativa regionale relativa alla disciplina turistica che è intervenuta in materia. Si parla non solo della Regione Lombardia. Hanno legiferato, infatti, in questo ambito anche altre Regioni, come Toscana, Lazio e Puglia.

Ci troviamo ancora una volta, e tutti i problemi sono già stati evidenziati, a discutere della esclusività e sussidiarietà della disciplina statale e regionale regolatrice nelle varie materie e del pericolo dei conflitti di attribuzione. Anzi non solo del pericolo in quanto il conflitto è già arrivato alla proposizione formale: il Governo ha già impugnato, infatti, avanti la Corte costituzionale la legge della Regione Toscana 20 dicembre 2016 n. 86 in materia di turismo. Vediamo in primo luogo di chiarire il dettato costituzionale sulle competenze il cui quadro è sostanzialmente mutato in forza della riforma del 2001.

La differenziazione delle competenze a legiferare è contenuta nel novellato art. 117 della Costituzione introdotto dalla legge costituzionale n. 3 del 2001 che indica espressamente le materie di esclusiva competenza statale e quelle di legislazione concorrente fra Stato e Regione specificando che nelle materie di legislazione concorrente la potestà legislativa spetta alle Regioni "salvo che per la determinazione dei principi fondamentali, riservata alla legislazione dello Stato".

La materia del turismo non è inserita né nell'elenco delle materie di esclusiva competenza statale né in quello delle competenze regionali di tipo concorrente e, di conseguenza, rientra nella competenza cosiddetta esclusiva o residuale delle Regioni.

In ogni caso, però, se in forza della riforma costituzionale è venuto meno, per quanto riguarda la normativa turistica, l'obbligo per le Regioni di rispettare i principi fondamentali in materia imposti dallo Stato, non si può di certo dire che la legislazione statale non abbia conservato una sua competenza preponderante per rilevanti profili anche in materia di turismo.

In primo luogo ricordiamo che la Costituzione riserva allo Stato una potestà esclusiva di legiferazione in materia di "giurisdizione e norme processuali" "ordinamento civile e penale" (art. 117, comma 2, lett. f).

Vanno poi tenuti presente i limiti che la potestà legislativa regionale può riscontrare nell'intervento della legislazione statale in altre materie, affidate alla sua competenza esclusiva o concorrente, che presentano profili di connessione o sovrapposizione con la materia del turismo.

Infine va considerato che, in forza dei più recenti indirizzi della Corte costituzionale, anche la competenza regionale più ampia non può escludere la possibilità per la legge statale di attribuire funzioni amministrative al livello centrale e di regolarne l'esercizio, in base ai "principi di sussidiarietà, dif-

ferenziazione ed adeguatezza”.

Nella materia all'esame siamo senz'altro nell'ambito della prima ipotesi: siamo cioè in materia di “ordinamento civile” trattandosi di tutela del diritto di proprietà, in particolare di disciplina di contratti da stipulare tra proprietari immobiliari e soggetti privati. E qui, come abbiamo visto, la Regione non può invadere il campo della competenza esclusiva dello Stato.

Ne consegue che la normativa regionale che è intervenuta sulla disciplina del codice civile, cui per legge sono esclusivamente soggette le locazioni turistiche, prescrivendo obblighi contrattuali particolari e, addirittura, distinzioni tali da attribuire, in certi casi, carattere di imprenditorialità all'esercizio della locazione turistica stessa, presenti caratteri di dubbia costituzionalità.

D'altra parte la Corte costituzionale se ne è già occupata accogliendo eccezioni di illegittimità costituzionale in materia.

In particolare va segnalata la sentenza 14 novembre 2008, n. 369 nel giudizio di legittimità costituzionale dell'art. 45, comma 4, della legge della Regione Lombardia 16 luglio 2007, n. 15 (Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo), promosso dal T.A.R. Lombardia: la Corte ha dichiarato l'incostituzionalità della normativa regionale che subordinava alla autorizzazione del Condominio l'esercizio, da parte di un condomino nella sua unità immobiliare, dell'attività di *bed and breakfast* in quanto ritenuta invasiva della materia dell'ordinamento civile di competenza esclusiva statale in forza del richiamato art. 117, comma 2, Cost.

In questi termini la motivazione:

“Questa Corte ha più volte affermato che, nelle materie di competenza legislativa regionale residuale o concorrente, la regolamentazione statale, in forza dell'art. 117, secondo comma, lettera l) Cost., pone un limite diretto a evitare che la norma regionale incida su un principio di ordinamento civile.

Questa Corte ha altresì precisato che l'esigenza di garantire l'uniformità nel territorio nazionale delle regole fondamentali di diritto che, nell'ambito dell'ordinamento civile, disciplinano i rapporti giuridici fra privati deve ritenersi una esplicazione del principio costituzionale di eguaglianza ... Nel caso in esame, la specifica norma censurata incide direttamente sul rapporto civilistico tra condomini e condominio ...”.

Sembra proprio indiscutibile che il principio di diritto invocato dalla Corte costituzionale possa esse-

re applicabile anche alla nostra fattispecie.

Anche la recentissima “manovrina” si occupa della materia

Con L. 21 giugno 2017, n. 96 è stato convertito in legge con modificazioni il D.L. 24 aprile 2017, n. 50 “Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo” che contiene la cosiddetta “manovrina”.

Il novellato art. 4 titola “Regime fiscale delle locazioni brevi” che, al comma 1 definisce: “Ai fini del presente articolo, si intendono per locazioni brevi i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare”.

Per queste locazioni si legittima l'applicazione dell'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca con l'aliquota del 21% per i contratti stipulati a decorrere dal 1° giugno 2017 (art. 4, comma 2).

Si prescrive ai soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e a quelli che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto soggetti che cercano un immobile con gli offerenti, qualora incassino i canoni relativi alle locazioni considerate o intervengano nel pagamento dei canoni, di operare, in qualità di sostituti di imposta, una ritenuta del 21% (art. 4, comma 5).

Si prescrive inoltre (art. 4, comma 5 *ter*) che il soggetto che incassa il canone o che interviene nel pagamento del canone è responsabile del pagamento dell'imposta di soggiorno.

Tra gli elementi di ordine fiscale nel sostanzialmente novellato art. 4 viene introdotto anche un sorprendente comma 3 bis che desta perplessità ancora più serie di quelle elencate sopra.

Trascriviamo l'intera norma:

“Con regolamento da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, ai sensi dell'art. 17, comma 1, della legge 23 agosto 1988 n. 400, su proposta del Ministro dell'economia e delle finan-

ze, possono essere definiti, ai sensi del presente articolo, i criteri in base ai quali l'attività di locazione di cui al comma 1 del presente articolo si presume svolta in forma imprenditoriale, in coerenza con l'articolo 2082 del codice civile e con la disciplina sui redditi di impresa di cui al testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, avuto anche riguardo al numero delle unità immobiliari locate e alla durata delle locazioni in un anno solare".

La legittimità di una tale norma pone seri dubbi.

Si tratta, infatti, di intervenire con un regolamento sulla definizione del concetto di imprenditore generato dal codice civile adattandolo a speciali tipi di contratti di locazione, avvalendosi della valutazione dei contenuti dell'art. 2082 c.c., della disciplina sui redditi di impresa e tenendo presente anche il numero delle unità immobiliari locate e i tempi di locazione.

E quel che più conta di intervenire con uno specifico regolamento ai sensi della legge indicata, la n. 400 del 1988 che non sembra proprio prevederne l'applicabilità alla fattispecie invocata.

L'art. 17 comma 1 della L. n. 400/1998 statuisce infatti che con decreto del Presidente della Repubblica, previa deliberazione del Consiglio dei ministri, sentito il parere del Consiglio di Stato possano essere emanati regolamenti per disciplinare:

- a) "l'esecuzione delle leggi e dei decreti legislativi, nonché dei regolamenti comunitari;
- b) l'attuazione e l'integrazione delle leggi e dei decreti legislativi recanti norme di principio, esclusi

quelli relativi a materie riservate alla competenza regionale;

c) le materie in cui manchi la disciplina da parte di leggi o di atti aventi forza di legge, sempre che non si tratti di materie comunque riservate alla legge;

d) l'organizzazione ed il funzionamento delle amministrazioni pubbliche secondo le disposizioni dettate dalla legge".

E non sembra proprio che l'adattamento del concetto di imprenditore, ricavato dalla definizione del codice civile, alle locazioni turistiche possa rientrare nel dettato di legge sopra riportato.

Qui non si tratta, infatti, né di predisporre modalità di esecuzione di norme, né di intervenire per aggiungere all'interno di una norma generale che individua una categoria giuridica una particolare differenziazione di attività, né di introdurre una disciplina mancante (abbiamo visto che la locazione turistica è espressamente disciplinata dalla legge), né, tanto meno, di organizzare amministrazioni pubbliche.

Dubbio, quindi, il valore costituzionale di un tale regolamento di provenienza governativa, che non trae forza neppure dalla legge invocata a legittimarlo, come detto sopra.

Da ultimo una riflessione sulle diverse modalità di indicazione, nelle varie norme interessate, delle locazioni turistiche che vengono definite a volte come semplici locazioni turistiche e, a volte, invece, come locazioni turistiche con durata inferiore ai 30 giorni.

Disciplina da intendersi diversa nelle due ipotesi?

I limiti del regolamento nell'uso del bene esclusivo

di **Augusto Cirila** - Avvocato in Milano

Il regolamento può vietare che gli appartamenti siti nell'edificio condominiale vengano destinati allo svolgimento di attività ritenute pregiudizievoli per il decoro, per la tranquillità o per la sicurezza di coloro che vi abitano.

I vincoli devono essere chiaramente manifestati o comunque desumibili in modo non equivoco, non essendo sufficiente la semplice indicazione di una determinata attuale destinazione delle unità immobiliari, trattandosi di una volontà diretta a restringere facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condomini.

Le norme che disciplinano la vita condominiale sono contenute nel regolamento. Il regolamento di condominio si configura come lo statuto della collettività condominiale, come atto diretto ad incidere, con un complesso di norme giuridicamente vincolanti per tutti i condomini, su un rapporto plurisoggettivo concettualmente unico e che si pone come fonte di obblighi e di diritti non tanto per la collettività come tale quanto, soprattutto, per i singoli condomini.

Il condominio si costituisce di fatto per la sola presenza in un edificio con più unità immobiliari appartenenti a più proprietari, a prescindere dall'approvazione di un regolamento¹. Il regolamento di condominio trae origine o da un patto stipulato da tutti i condomini ovvero dall'accettazione da parte degli acquirenti delle singole unità immobiliari del regolamento già predisposto dal venditore, unico originario proprietario del fabbricato; ne consegue che l'esistenza di tale regolamento non può ritenersi dimostrata ove non risulti né l'accettazione dei condomini nei singoli rogiti di acquisto né l'approvazione dell'assemblea di condominio².

¹ Cass., Sez. II, 27 gennaio 2012, n. 1224. Il condominio viene ad esistenza per la sola presenza di un edificio in cui vi sia una separazione della proprietà per piani orizzontali. Il semplice frazionamento della proprietà di un edificio per effetto del trasferimento delle singole unità immobiliari a soggetti diversi, pertanto, comporta il sorgere di uno stato di condominio.

² Cass., Sez. II, 10 febbraio 2009, n. 3245. Il regolamento contrattuale trae origine o da un patto stipulato da tutti i condomini ovvero dalla accettazione contenuta nei singoli atti di acquisto

In tema di locazione, le disposizioni contenute nel regolamento condominiale obbligano non solo il proprietario-locatore ma anche il conduttore, il quale acquisisce dal primo una posizione giuridica derivata che non può essere più ampia di quella del suo dante causa.

L'art. 1138 c.c. dispone che negli edifici con più di dieci condomini (e non di unità immobiliari) deve essere formato un regolamento che contenga le norme per disciplinare l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione. Anche ai complessi condominiali formati da meno di dieci condomini è naturalmente riconosciuta la possibilità di dotarsi di un regolamento condominiale, essendo comunque lasciata ampia facoltà ai partecipanti di stabilire le regole destinate a disciplinare il loro vivere in condominio, nel rispetto comunque delle più ampie regole generali dettate dalla legge.

Può essere considerato la legge interna del condominio, quindi **legge speciale** rispetto a quella generale contenuta nel codice civile.

Il regolamento **non può liberamente derogare alle disposizioni imperative dettate dalla legge** e gli è impedito di limitare i diritti che risultano attribuiti a

dei piani o porzioni di piano del regolamento predisposto dal venditore, unico originario proprietario. Ne consegue che l'esistenza di tale regolamento non può ritenersi dimostrata ove non risulti né l'accettazione dei condomini nei singoli rogiti e né l'approvazione dell'assemblea di condominio.

ciascun condomino dagli atti di acquisto³.

Il regolamento convenzionale

Il regolamento predisposto dall'unico originario proprietario dell'intero edificio o dal costruttore si definisce convenzionale o contrattuale in quanto, essendo specificamente richiamato nei singoli atti di acquisto delle unità immobiliari, è accettato da tutti i condomini. È il cosiddetto "regolamento esterno" proprio perché la sua formazione avviene ad opera di un terzo, appunto l'originario unico proprietario dell'intero edificio o il costruttore. La sua forza vincolante nasce proprio dal fatto di essere frutto della volontà di costui e dell'acquirente della singola unità immobiliare. Anche se non materialmente inserito nel testo del contratto di compravendita, esso diviene comunque parte integrante di esso purché venga espressamente richiamato e approvato di modo che le sue clausole rientrano comunque nel contenuto dei singoli contratti d'acquisto e vincolano gli acquirenti anche indipendentemente dalla trascrizione⁴.

Le clausole del regolamento "esterno", potendo imporre limiti ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle singole unità immobiliari devono essere enunciate in modo chiaro ed esplicito e sono

³ La formazione del regolamento condominiale è soggetta al requisito della **forma scritta ad substantiam**. Tale requisito formale si desume:

- dalla circostanza che l'art. 1138, ultimo comma, c.c. prevedeva (nel vigore dell'ordinamento corporativo) la trascrizione del regolamento nel registro già prescritto dall'art. 71 disp. att. c.c.;
- dalla circostanza che, quanto alle clausole del regolamento che abbiano natura soltanto regolamentare (e siano perciò adottabili a maggioranza), trova applicazione il n. 7 dell'art. 1130 c.c., che prescrive la trascrizione delle deliberazioni in apposito registro tenuto dall'amministratore (onde anche la deliberazione di approvazione di tale regolamento per poter essere trascritta deve essere redatta per iscritto), mentre, quanto alle clausole del regolamento che abbiano natura contrattuale, l'esigenza della forma scritta è imposta dalla circostanza che esse incidono sui diritti immobiliari dei condomini sulle loro proprietà costituendo oneri esclusive o sulle parti comuni oppure attribuiscono a taluni condomini diritti di quella natura maggiori di quelli degli altri condomini.

⁴ Cass., Sez. II, 25 ottobre 2001, n. 13164. Comunque, per verificare la validità delle clausole predisposte dal costruttore predisposte dal costruttore venditore ed accettate dagli acquirenti delle singole unità, alla luce dell'art. 33, comma 1, del Codice del consumo, a parte la necessità di riscontrare, in concreto, la sussistenza degli status soggettivi di "professionista" e "consumatore" con riguardo alle parti dei contratti di acquisto delle unità condominiali, è bene evidenziare come, per far valere in giudizio la nullità di eventuali clausole vessatorie inserite nel regolamento predisposto dal costruttore venditore e accettato dagli acquirenti, non sussiste la legittimazione processuale dell'amministratore di condominio, ma occorre un'azione esperibile da (o nei confronti di) tutti i condomini.

vincolanti per i successivi acquirenti delle distinte porzioni dell'edificio se ricorrono due alternative condizioni: devono essere trascritte nei registri immobiliari oppure, nel titolo di acquisto deve essere fatto espresso riferimento al regolamento, pur senza ritrascriverlo materialmente per intero, in maniera che esso possa ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo operato nel contratto, trattandosi comunque di integrare il contenuto di un negozio soggetto a forma scritta essenziale⁵.

Il regolamento deve però materialmente esistere, cioè deve essere già stato predisposto antecedentemente la stipulazione dei singoli contratti di vendita: se così non è, non può sorgere alcun vincolo in capo al condomino che, contestualmente all'acquisto, si sia impegnato a rispettare un regolamento condominiale da redigersi in futuro⁶.

La piena validità delle clausole del regolamento contrattuale deriva proprio dal fatto che entrambi i contraenti (venditore e acquirente) ne fanno espresso richiamo nell'atto di compravendita⁷.

La trascrizione del regolamento e i limiti alle proprietà esclusive. Il regolamento di condominio, quando contiene disposizioni che incidono sui diritti reali dei singoli condomini, quali per esempio la proprietà, l'usufrutto e la servitù, deve essere approvato da tutti i condomini ed ha il valore di un contratto. Per potere avere valore anche nei confronti di coloro che successivamente acquistano dagli iniziali condomini le singole unità immobiliari deve essere trascritto nei pubblici registri immobiliari. Perciò le clausole del regolamento che contengono limitazioni ai diritti dei condomini sulle cose di proprietà esclusiva devono formare oggetto della particolare forma di pubblicità prevista

⁵ Cass. 19 settembre 2014, n. 19798.

⁶ Cass. 20 marzo 2015, n. 5657 secondo cui l'obbligo dell'acquirente, previsto nel contratto di compravendita di un'unità immobiliare di un fabbricato, di rispettare il regolamento di condominio da predisporre in futuro a cura del costruttore non può valere come approvazione di un regolamento allo stato inesistente, poiché è solo il concreto richiamo nel singolo atto d'acquisto ad un determinato regolamento che consente di considerare quest'ultimo come facente parte, *per relationem*, di tale atto.

Invece è valido il regolamento approvato dopo la compravendita quando l'acquirente ha conferito al costruttore la delega di depositarlo presso un notaio (Cass. 14 novembre 2016, n. 23128).

⁷ Il regolamento di condominio, quale fonte contrattuale, può attribuire la comproprietà delle cose, incluse tra quelle indicate dall'art. 1117 c.c., a coloro a cui appartengono determinate unità immobiliari indipendentemente da un rapporto di strumentalità di fatto che determini *ex lege* la costituzione di un condominio edilizio (Cass. 21 febbraio 2017, n. 4432).

dall'art. 2643 c.c. che si attua con le formalità (nota di trascrizione) e consente di verificare attraverso i Pubblici Registri Immobiliari l'esistenza di oneri reali, ossia limiti al godimento o all'utilizzo della singola porzione immobiliare.

La visura dei **Pubblici Registri Immobiliari** (presso la Conservatoria) consente di prendere conoscenza della condizione giuridica dell'immobile, in tal modo è possibile sapere, usando la normale diligenza, se sull'unità immobiliare che si intende acquistare ci siano o meno particolari vincoli che impediscono di destinarla ad un particolare uso⁸.

È necessario che i vincoli all'uso delle proprietà esclusive, o anche dei beni comuni da parte del singolo siano inequivocabilmente determinati, affinché l'oggetto dell'obbligazione del singolo sia conforme alla fondamentale esigenza di concretezza dell'atto contrattuale stipulato, con particolare riferimento all'impegno dal medesimo assunto. Devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro ed esplicito, non suscettibile di dar luogo ad incertezze. Ciò comporta che l'individuazione della regola dettata dal regolamento condominiale di origine contrattuale, nella parte in cui impone detti limiti e divieti, va svolta rifuggendo da interpretazioni di carattere estensivo, sia per quanto concerne l'ambito delle limitazioni imposte alla proprietà individuale, sia per quanto attiene ai beni alle stesse soggetti⁹.

L'omessa trascrizione non va comunque ad influire sulla validità e sull'efficacia del regolamento, ma determina solo l'inopponibilità ai singoli acquirenti delle eventuali clausole limitative dei poteri e delle facoltà che ciascun condomino ha sulla sua proprietà esclusiva. Non basta però fare un generico riferimento, nella nota di trascrizione, al regolamento di condominio, ma occorre indicare espressamente le clausole di esso che vanno ad incidere, limitandoli, sui diritti che normalmente hanno i condomini di disporre di quanto in loro proprietà: l'inesattezza della trascrizione comporta,

come logica conseguenza, l'invalidità della stessa qualora induca ad incertezze sul contenuto del vincolo che si è inteso tutelare¹⁰.

La trascrizione non è invece necessaria per i condomini che hanno approvato il regolamento. Tra questi vanno anche ricompresi coloro che, pur avendo acquistato in tempi successivi, hanno dichiarato nel relativo atto di essere a conoscenza dei precisi limiti previsti nel regolamento e di approvarne il contenuto.

Va evidenziato che le clausole del regolamento contrattuale sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio che, seppur non inserito materialmente, deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto¹¹. In sostanza, il richiamo al regolamento condominiale nel rogito basta a limitare la destinazione d'uso dell'immobile: l'accettazione della norma contrattuale vale senza trascrizione nell'atto¹².

¹⁰ È stata ritenuta in violazione del regolamento condominiale avente natura contrattuale la destinazione dell'unità immobiliare al piano terreno dello stabile a bar ristorante posto che quando il regolamento specifica quale sono gli usi consentiti delle unità immobiliari ubicate nel condominio non deve, altresì, indicare puntualmente quelli vietati se ciò può essere desunto dall'interpretazione complessiva: infatti, la norma che prevede la possibilità di destinare le unità immobiliari al piano terreno oltre che a negozi, a uffici in genere, a depositi e magazzini anche di vendita, è da leggersi nel contesto del regolamento che prevede anche che gli appartamenti non possano essere adibiti ad uso diverso da quello di abitazione civile e di studi e le cantine per i locali destinati allo scopo, sempre che da questo non derivi alcuna molestia al vicinato e siano conformi alle disposizioni dei regolamenti comunali e che contenga il divieto per i singoli condomini di ogni godimento che possa arrecare pericolo di danno allo stabile e agli abitanti di esse, o per effetto di rumori, esalazioni e simili eventi e per ragioni di indole morale contrasti con il decoro e con il carattere che si vuol mantenere allo stabile ad uso di abitazione civile. Cass., Sez. II, 25 ottobre 2010, n. 21841.

¹¹ Cass. 3 novembre 2016, n. 22310 secondo cui le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio. *Contra* Cass. 18 ottobre 2016, n. 21024.

¹² Cass. 28 settembre 2016, n. 19212. Le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, che può imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti, di loro esclusiva proprietà purché siano enunciate in modo chiaro ed esplicito, sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione nell'atto di acquisto, si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che - seppure non inserito materialmente - deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto.

⁸ Se si acquista un solaio con l'intenzione di trasformarlo in abitazione usufruendo della vigente normativa regionale che consente il recupero dei sottotetti, è doveroso accertarsi in via preventiva se nel regolamento non ci siano clausole, regolarmente trascritte in unione ad uno degli atti di vendita degli appartamenti siti nello stabile condominiale, che impediscano di adibirlo a tale uso. Ugualmente dicasi per il divieto di adibire l'appartamento ad uso ufficio (Cass. 8 ottobre 2013, n. 22892) oppure - ed il caso è frequente - a scuola di ballo piuttosto che a palestra, tutti divieti questi destinati a salvaguardare la quiete dei condomini ed il decoro dell'edificio.

⁹ Cass. 20 ottobre 2016, n. 21307.

Norme inderogabili

Nel regolamento di condominio non tutte le materie possono essere liberamente disciplinate. L'art. 1138, comma 4, c.c. contiene infatti un'espressa previsione di inderogabilità: "*I regolamenti non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni*". Ciò significa che eventuali limiti imposti sull'uso dei beni comuni o sulle singole proprietà esclusive possono essere semmai contenuti in un regolamento di carattere contrattuale, con specifica trascrizione di tali limiti nei pubblici registri immobiliari.

La S.C. ha affermato che la previsione contenuta in un regolamento condominiale convenzionale di **limiti alla destinazione delle proprietà esclusive**, incidendo non sull'estensione ma sull'esercizio del diritto di ciascun condomino, deve essere ricondotta alla categoria delle **servitù atipiche**, e non delle *obligationes propter rem*, non configurandosi in tal caso il presupposto dell'*agere necesse* nel soddisfacimento d'un corrispondente interesse creditorio. Pertanto, l'opponibilità ai terzi acquirenti di tali limiti va regolata secondo le norme proprie della servitù, e dunque avendo riguardo alla trascrizione del relativo peso, indicando nella nota di trascrizione, ai sensi dell'art. 2659, comma 1, n. 2, c.c. e art. 2665 c.c., le specifiche clausole limitative, non essendo invece sufficiente il generico rinvio al regolamento condominiale¹³. Il che comporta che per opporre tali limiti ai nuovi acquirenti si deve avere riguardo alla loro trascrizione ed indicazione esplicita nella nota di trascrizione, non essendo sufficiente per l'opposizione il semplice e generico rinvio al regolamento.

Il regolamento predisposto dall'originario unico proprietario del complesso di edifici, accettato dagli acquirenti nei singoli atti di acquisto e trascritto nei registri immobiliari, in virtù del suo carattere convenzionale, vincola tutti i successivi acquirenti sen-

¹³ Fattispecie di divieto di destinare le unità singole a case-famiglia, *bed and breakfast*, pensioni, alberghi o affittacamere: Cass. 18 ottobre 2016, n. 21024. La Corte ritiene che le clausole limitative (alla destinazione delle proprietà esclusive) incidano non sull'estensione ma sull'esercizio del diritto di ciascun condomino, e che per tale motivo esse debbano essere ricondotte alla categoria delle servitù atipiche e non delle obbligazioni *propter rem*.

In quanto considerate servitù atipiche pertanto, perché i limiti ai diritti soggettivi inseriti nel regolamento condominiale siano opponibili ai terzi acquirenti, occorre che nella nota di trascrizione dell'atto di acquisto venga indicato non solo il regolamento, ma espressamente le clausole limitative.

za limiti di tempo, non solo relativamente alle clausole che disciplinano l'uso ed il godimento dei servizi e delle parti comuni, ma anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca¹⁴.

Clausola relativa alle immissioni

Nel regolamento di natura contrattuale possono infine legittimamente essere inserite clausole che restringono le facoltà inerenti alla proprietà esclusiva, purché formulate in modo espresso o comunque non equivoco, così da non lasciare alcun margine d'incertezza sul contenuto e la portata delle relative disposizioni: perciò possono essere imposte limitazioni al godimento degli immobili di proprietà esclusiva secondo criteri anche più rigorosi di quelli stabiliti, in tema di immissioni lecite, dall'art. 844 c.c.¹⁵. Ne consegue che in tal caso la liceità o meno dell'immissione deve essere determinata non sulla base della norma civilistica generale, ma alla stregua del criterio di valutazione fissato dal regolamento¹⁶.

¹⁴ Cass. 13 giugno 2013, n. 14898.

¹⁵ L'art. 844, comma 2, c.c., alla luce di un'interpretazione costituzionalmente orientata, ponendo alle immissioni il limite della normale tollerabilità ha inteso tutelare il diritto alla salute ed il diritto ad un ambiente salubre. Il giudice deve pertanto effettuare una valutazione concreta e media tra i contrastanti diritti dei proprietari dei fondi oggetto di controversia, tenendo conto delle condizioni dei luoghi, della natura, dell'entità e della causa delle immissioni, delle necessità generali ed assolute, quotidiane e civili, della umana coesistenza e, sussidiariamente, anche della priorità dell'uso (Cass., Sez. II, 9 gennaio 2013, n. 309, in *D&G*, 2013, 10 gennaio).

I criteri adottati per definire la normale tollerabilità del rumore, cioè quelli definiti dal D.P.C.M. del 1° marzo 1991, essendo meno rigorosi di quelli desumibili dall'art. 844 c.c., sono comunque accettabili. Possono cioè essere utilizzati anche per individuare la soglia di tollerabilità delle immissioni rumorose nei rapporti tra privati purché, però, considerati come un limite minimo e non massimo (Cass. 6 novembre 2013, n. 25019).

¹⁶ La destinazione di un appartamento a studio medico dentistico non viola la norma del regolamento condominiale di natura contrattuale che vieta l'esercizio negli immobili di proprietà esclusiva di attività rumorose maleodoranti ed antigieniche, atteso che l'attività espletata non presenta in concreto tali caratteri (Cass. 7 gennaio 2004, n. 23). Anche di recente la S.C. ha ritenuto legittima la destinazione di un appartamento a studio medico dermatologico, nonostante il regolamento condominiale vietasse gabinetti di diagnosi e cura di malattie infettive o contagiose, posto che nell'interpretare la clausola del regolamento di condominio contenente il divieto di destinare gli appartamenti a determinati usi, si deve considerare che l'esatto significato lessicale delle espressioni adoperate può non corrispondere all'intenzione comune delle parti, allorché i singoli vocaboli utilizzati possiedono un preciso significato tecnico-scientifico, proprio di determinate nozioni specialistiche, non necessariamente a conoscenza dei dichiaranti in tutte le sue implicazioni -

L'ipotesi più semplice è quella in cui nel regolamento venga riportata la specifica elencazione delle attività che si ritengono vietate. In tale caso, è sufficiente accertare che quella svolta dal condomino al proprio appartamento sia tra quelle vietate dal regolamento: l'amministratore è autorizzato ad intervenire per farla cessare, senza neppure chiedere il preventivo consenso dell'assemblea. Sorgono invece problemi quando nel regolamento si fa riferimento più in generale ai pregiudizi che comunque si intendono evitare, richiamando concetti di quiete, di tranquillità e di riposo, assolutamente meritevoli di tutela in un immobile destinato a civile abitazione. È necessario allora procedere ad un esame specifico della singola situazione al fine di valutare se l'attività di fatto svolta dal condomino nel proprio appartamento leda il pari diritto degli altri condomini di godere in modo pacifico del proprio bene. In ogni caso, i limiti posti dal regolamento vincolano anche il conduttore, nei confronti del quale andrà semmai rivolta l'azione diretta far cessare l'attività vietata. Attenzione quindi, prima di prendere decisioni, perché il divieto di destinare il proprio appartamento ad una particolare attività può magari risultare non già da una singola clausola, ma dal più generale contenuto del regolamento stesso oppure dal generale decoro abitativo di cui gode l'edificio, vuoi per la tipologia di costruzione, vuoi per l'ubicazione e vuoi anche per le abitudini consolidate delle persone che vi abitano.

Le nuove forme di locazione brevi

In tale più ampia ottica vanno allora valutate le attività di affittacamere o quella di "*bed and breakfast*" che si intendono svolgere nell'unità immobiliare sita in un complesso condominiale, attività che, come ben si comprende, va ben al di là della mera ospitalità concessa saltuariamente ad amici e conoscenti.

I limiti che il regolamento di condominio pone all'uso delle proprietà esclusive incidono soprattutto su queste nuove forme di locazione che si sono di recente presentate sul mercato, affiancandosi alle ormai note locazioni transitorie e per studenti universitari. Oltre al *Bed&Breakfast* e all'affittacamere ci sono le locazioni turistiche e, di recente, l'*airbnb*, attività tutte svolte anche da privati che in tal modo offrono in godimento a terzi il proprio immobile per una durata limitata, addirittura per uno o due giorni, creando a volte non poco pregiudizio

per gli altri abitanti del palazzo condominiale in tema di sicurezza, di tranquillità e di immissioni di rumore, diretta conseguenza della continua alternanza delle persone nell'uso del bene locato, non sempre peraltro rispettosa nemmeno delle più elementari regole del buon vivere civile e di vicinanza. La crisi economica degli ultimi anni ha indotto molti proprietari di casa a valorizzare il proprio immobile con tali modalità, intravedendo in queste una forma di guadagno abbastanza allettante e, soprattutto, svincolata dalle rigide regole dettate per la locazione.

Le uniche limitazioni all'esercizio di queste forme di locazione all'interno di un appartamento facente parte di un condominio possono derivare dal regolamento condominiale di natura contrattuale.

Ci si trova però spesso di fronte a clausole del regolamento abbastanza generiche, contenente non già divieti ben precisi, ma del tipo "*vietato adibire gli alloggi e i locali dell'edificio ad albergo, pensioni e in genere a qualsiasi altro uso che possa turbare la tranquillità dei condomini*" oppure, in modo più preciso, "*ad uso diverso dall'abitazione*".

L'opinione dei giudici sul punto ancora non è chiara. Da un lato è stato infatti sostenuto che, ritenuta inammissibile un'interpretazione estensiva del divieto contenuto nel regolamento contrattuale e ritenendosi che l'esercizio dell'attività di affittacamere e di *Bed&Breakfast* non modifica la destinazione d'uso a civile abitazione degli appartamenti in cui è svolto, lo stesso deve considerarsi pienamente legittimo, non potendosi affermare che, salvo precisa prova, essa comporti di per sé un turbamento della tranquillità e della sicurezza dei condomini¹⁷.

Più recentemente è stato invece affermato che sia l'una che l'altra attività sono incompatibili con la destinazione dell'immobile ad uso abitativo, con la conseguenza che tali esercizi ricettivi non possono essere avviati se il regolamento contrattuale di condominio vieta in genere usi diversi da quello abitativo¹⁸.

Indipendentemente però dalla mancanza di specifico divieto, è data possibilità all'assemblea dei con-

¹⁷ Cass. 20 novembre 2014, n. 24707 che evidenzia come l'attività di *bed and breakfast* non comporti necessariamente conseguenze pregiudizievoli per gli altri condomini e che simile allegazione deve essere semmai supportata da precisi riferimenti qualitativi e quantitativi al tipo di attività in concreto svolta.

¹⁸ Cass. 7 gennaio 2016, n. 109, secondo cui l'attività di affittacamere è del tutto sovrapponibile - in contrapposto all'uso abitativo - a quella alberghiera e, pure, a quella di *bed and breakfast*.

Cass. 30 giugno 2011, n. 14460.

domini di valutare se detta attività sia compatibile con le loro esigenze di tranquillità, di sicurezza e, in generale, di godimento pacifico del proprio bene. In ogni caso, solo il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio può superare il divieto regolamentare e consentire in tal modo l'esercizio di simili attività, tenuto comunque presente che ciò comporterà senza dubbio un maggior uso dei beni e dei servizi comuni: dagli ascensori alle scale, all'androne o al servizio di portineria. Si dovrà pertanto provvedere a modificare i valori millesimali di gestione ed i riparti delle spese riguardanti tali servizi, salvo che l'autore del mutamento d'uso accetti di maggiormente concorrere a tali spese in misura forfetaria: il tutto sempre che si verifichi in concreto una notevole alterazione nell'uso dei beni e dei servizi comuni.

Il Bed&Breakfast

La crisi economica degli ultimi anni ha indotto molti proprietari di casa a valorizzare il proprio immobile con l'esercizio del *bed and breakfast*, intravedendo in tali attività una forma di guadagno abbastanza alettante e, soprattutto, svincolata dalle rigide regole dettate per la locazione.

È un'attività che consiste nel concedere a terzi l'uso di una o più camere del proprio appartamento verso un determinato corrispettivo e per un periodo più o meno breve, tenuto presente il particolare settore in cui tali contratti trovano applicazione e del tipo di soggiorno per lo più precario e mai stabile nel tempo.

Con la locuzione "*bed and breakfast*", traducibile come "letto e colazione", si indica una forma di dimora particolare ed informale. La prestazione fornita consiste nel pernottamento e nella prima colazione, in ciò differenziandosi dall'affittacamere. Le prestazioni accessorie, prima tra tutte la colazione, rappresentano comunque l'elemento indispensabile non solo per configurare l'attività di B&B, ma anche per contraddistinguerla dalla normale locazione dell'alloggio, dove la persona del locatore, a differenza della prima, resta assolutamente estranea alla vita del conduttore.

È una attività praticata per lo più in via non professionale da famiglie che dispongono di un appartamento con più camere, alcune delle quali vengono messe a disposizione di turisti o di ospiti occasionali: non a caso trova disciplina prevalentemente nelle leggi regionali che, direttamente o meno, si riportano poi alla L. n. 135/2001 dettata in tema di "riforma della legislazione nazionale del turismo"¹⁹.

Si deve trattare in ogni caso di una attività a conduzione familiare, condotta cioè da privati all'interno della propria abitazione e dimora, ovvero il luogo in cui si vive abitualmente. Il numero massimo di stanze e posti letto adibite al servizio varia a seconda della legge regionale; in genere c'è un limite di 3 stanze e 6 posti letto, ma alcune regioni ne consentono di più. Anche le superfici delle camere sono disposte dalle leggi regionali. Vanno naturalmente rispettati requisiti igienico-sanitari e bisogna essere in possesso del certificato di abitabilità e di conformità di tutti gli impianti alle norme vigenti in materia.

La colazione fornita deve essere composta di cibi preconfezionati poiché i B&B non sono autorizzati a preparare, manipolare e servire alimenti, salvo diverse disposizioni regionali.

Normalmente per aprire un B&B è sufficiente comunicare l'inizio dell'attività e i relativi prezzi presso il SUAP (*Sportello Unico Attività Produttive*) del proprio Comune. Dal punto di vista fiscale (secondo la risoluzione del Ministero delle Finanze n. 155 del 13 ottobre 2000) non è necessario aprire una partita IVA in quanto l'attività di B&B deve essere esercitata in modo saltuario, ed è sufficiente il codice fiscale del titolare da apporsi anche sulla ricevuta (non fiscale) che è obbligatorio rilasciare al momento del pagamento. Trattandosi per legge di attività saltuaria, è inoltre obbligatoria la chiusura per alcuni mesi all'anno e non sono con-

¹⁹ All'assenza di una precisa disciplina a livello nazionale e di una tipica e definizione di tale attività, soccorrono le varie normative regionali. E così, secondo la L.R. Campania n. 5/2001, il *bed & breakfast* altro non è se non l'offerta di alloggio e prima colazione esercitata, con carattere saltuario e non professionale, da un nucleo familiare che, ad integrazione del proprio reddito, utilizza parte della propria abitazione. Per la L.R. Lombardia n. 27/2015 (art. 29) trattasi di una attività svolta a conduzione familiare in forma non imprenditoriale da chi, in maniera non continuativa e presso il numero civico della propria residenza anagrafica, fornisce alloggio e prima colazione in non più di quattro camere con un massimo di dodici posti letto, avvalendosi della normale organizzazione familiare, ivi compresa l'eventuale presenza di collaboratori domestici della famiglia. C'è poi la L.R. Piemonte n. 20/2000 che definisce il B&B come l'attività svolta da privati che, avvalendosi della loro normale organizzazione familiare ed utilizzando parte della propria abitazione, offrono saltuariamente un servizio di alloggio e prima colazione. Ed infine, secondo la L.R. Liguria n. 31/2014, è quella svolta in "strutture ricettive in cui è fornito l'alloggio e il servizio di prima colazione in un'unità immobiliare di civile abitazione da parte del titolare che dimora stabilmente nella stessa durante i periodi di apertura della struttura", con la precisazione che l'alloggio può essere effettuato in non più di quattro camere e che deve essere presente una camera ad uso esclusivo del titolare della struttura ricettiva.

sentiti soggiorni per più di 30 giorni consecutivi. Molti gestori di B&B decidono di incrementare le proprie entrate offrendo ai propri ospiti attività alternative come passeggiate naturalistiche, corsi di cucina e altre attività legate al territorio.

Affittacamere

L'attività di affittacamere consiste nel concedere a terzi l'uso di una o più camere del proprio appartamento verso un determinato corrispettivo e per un periodo più o meno breve, tenuto presente il particolare settore in cui tali contratti trovano applicazione e del tipo di soggiorno per lo più precario e mai stabile nel tempo.

Colui che affitta le camere per un fine speculativo e professionale concede in uso le singole camere per periodi di tempo non eccessivamente prolungati, erogando nel contempo una serie di servizi consistenti, nella maggior parte dei casi, nella fornitura della biancheria, nella pulizia, nel riassetto giornaliero della camera e nella somministrazione delle utenze di luce, acqua e riscaldamento.

La materia risultava disciplinata dalla L. 16 giugno 1939, n. 1111 proprio titolata "Disciplina degli affittacamere", che dettava una serie di requisiti che in parte trovano ancora applicazione, tra cui il numero massimo delle stanze arredate (ubicata in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile), la durata minima dell'alloggio (sette giorni), i tempi per risolvere il contratto (preavviso di sette giorni, salvo deroghe). Attualmente è regolata dalla L. n. 217/1983 che definisce l'attività di affittacamere come "*struttura composta da non più di 6 camere* (comunque non più di dodici posti letto, altrimenti si passa all'attività alberghiera) *ubicata in non più di 2 appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile, nei quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari*", ma trova più specifica disciplina nelle leggi regionali che integrano la disciplina nazionale e che prevedono altri requisiti in tema di qualità del servizio, degli arredi, dei servizi igienici, dell'impiantistica e di quant'altro. Le Regioni si limitano comunque a definire i requisiti minimi per l'esercizio dell'attività e a prevedere che nel prezzo di affitto dei locali siano comprese la pulizia, la fornitura dell'energia elettrica il cambio della biancheria.

Trovando sotto tale profilo applicazione le norme dettate dal codice civile in tema di somministrazione di servizi e di prestazione d'opera, è lasciata facoltà alle parti di decidere la tipologia e la modalità

dei servizi che intendono includere nel contratto. L'attività di affittacamere è in genere un'attività imprenditoriale che, a ben vedere, differisce da quella alberghiera soltanto per le sue modeste dimensioni;²⁰ Le prestazioni accessorie rappresentano invero l'elemento indispensabile non solo per configurare l'attività di affittacamere, ma anche per contraddistinguere questa dalla normale locazione dell'alloggio, dove la persona del locatore, a differenza della prima, resta assolutamente estranea alla vita del conduttore. La natura precaria della prestazione rende peraltro superflua la stipula tra le parti di un contratto scritto, essendo semplicemente richiesta la registrazione del cliente ai fini degli opportuni controlli da parte della pubblica autorità. È fatto peraltro obbligo agli affittacamere di comunicare all'autorità locale di pubblica sicurezza le generalità delle persone alloggiate, entro le ventiquattro ore dal loro arrivo. Il tutto mediante consegna di apposita scheda (art. 5 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza) ovvero con invio dei relativi dati alle questure territorialmente competenti con mezzi telematici o via fax.

L'attività di affittacamere può essere svolta sia a livello professionale, con obbligo di aprire partita Iva, sia a livello non professionale, ovvero in maniera del tutto occasionale. L'attività di affittacamere è di tipo occasionale quando l'attività viene esercitata nell'abitazione ove è situata la residenza o il domicilio del soggetto che intende svolgere l'attività. Quando si parla di attività occasionale il soggetto che la esercita è esonerato sia dall'iscrizione alla CCIAA che dall'apertura della partita Iva. L'unico adempimento da porre in essere è la presentazione della SCIA (*Segnalazione Certificata di Inizio Attività*), presso il Comune ove è ubicato l'immobile dove si intende svolgere l'attività: devono essere indicati i dati identificativi dell'immobile e la presenza dei requisiti igienico sanitari e architettonici dell'immobile, nonché il possesso dei requisiti morali del soggetto che avvia l'attività.

Il contratto. Per quanto riguarda il contratto con cui viene concesso in locazione l'immobile da adibire ad attività di affittacamere, esso resta comunque disciplinato dalla normativa dettata per le locazioni alberghiere, con una durata quindi novennale e con un canone soggetto ad aggiornamento nella misura prevista dalla legge.

Nulla impedisce peraltro a colui che svolge

²⁰ Cass. 3 dicembre 2002, n. 17167.

l'attività di affittacamere di adibire parte dell'immobile anche a propria abitazione. Vale in tal caso, ai fini dell'individuazione del regime da applicare, il criterio della prevalenza dell'uso dettato dall'art. 80, comma 2, della L. n. 392/1978, con ciò non escludendo che, qualora beni con diversa destinazione siano dedotti in un contratto di locazione formalmente unico e con la previsione di un corrispettivo unitario, il rapporto debba necessariamente considerarsi inscindibile anche da un punto di vista sostanziale, essendo al contrario possibile che i beni distinti seguano una diversa regolamentazione e costituire rapporti locativi distinti.

Ai fini della corretta applicazione dell'una o dell'altra disciplina al contratto considerato, non è sufficiente il semplice raffronto delle superfici dell'immobile rispettivamente destinate all'uno o all'altro uso, ma è necessario accertare se il bene concesso a terzi sia in funzione dello svolgimento dell'attività di affittacamere oppure se tale attività resti del tutto marginale rispetto al primario uso di abitazione che viene fatto dell'immobile da parte del conduttore.

Sotto tale profilo è bene sottolineare che l'attività di affittacamere, pur differenziandosi da quella alberghiera per le sue modeste dimensioni, richiede non solo la cessione del godimento di locale ammobiliato e provvisto delle necessarie somministrazioni (luce, acqua, ecc.), ma anche la prestazione di servizi personali, quali il riassetto del locale stesso e la fornitura della biancheria da letto e da bagno; in difetto della prestazione di detti servizi, pertanto, quella cessione non può essere ricondotta nell'ambito dell'attività di affittacamere, né quindi sottratta alla disciplina della locazione ad uso abitativo²¹.

Il contratto di residence

Il contratto di affittacamere presenta senza dubbio delle affinità con il contratto di residence, inteso quest'ultimo come la cessione in godimento di un appartamento ammobiliato, unitamente all'inclusione di alcuni servizi accessori aventi natura specificatamente alberghiera, a fronte di un corrispettivo in denaro comprensivo anche del costo dei predetti servizi.

Considerata la natura e la finalità del contratto di residence, la fornitura dei servizi assume un rilievo paritetico rispetto all'obbligazione di fare godere

l'immobile. A differenza infatti del contratto di locazione di immobile arredato o di quello per finalità turistiche, dove il godimento dell'immobile contro il pagamento del canone rappresenta l'obbligazione principale, nel contratto di residence questa si estende a ricomprendere anche la prestazione dei servizi che le parti, nell'ambito della discrezionalità a loro concessa dall'art. 1322 c.c., possono liberamente individuare nel contenuto, fermi i limiti in generale imposti dalla legge.

La differenza principale con il contratto di affittacamere deve allora ricercarsi nel soggetto che in entrambe i contratti eroga i servizi. Nel contratto di residence tale soggetto deve infatti essere un imprenditore commerciale, mentre in quello di affittacamere è sempre un privato. Mancando in quest'ultimo tipo di attività una organizzazione professionale, anche i servizi sono di gran lunga più limitati nel contenuto rispetto a quelli forniti in un residence.

Anche questa modalità di usare il proprio immobile incontra naturalmente, se svolta all'interno di un edificio condominiale, le limitazioni previste nel regolamento che, se di contenuto non chiare, dovranno poi essere sottoposta alla valutazione del giudice.

Le locazioni ad uso turistico

L'art. 1, comma 1, della L. n. 431/1998 ha previsto la categoria degli immobili ad uso abitativo locati solo per finalità turistiche, escludendole dall'applicabilità della legge stessa.

In data 21 giugno 2011 è entrato in vigore il D.Lgs. n. 79, meglio conosciuto come "**Codice del Turismo**", che con una specifica disposizione (art. 53 dell'allegato 1) ha ribadito che "*gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicate, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione*" e quindi dagli artt. 1571 ss. c.c.

Trattasi di una disciplina finalizzata non solo a uniformare e a coordinare l'offerta turistica sul territorio nazionale, ma anche a garantire livelli di maggiore tutela per il conduttore-turista e a regolamentare la concorrenza tra gli operatori.

Il fatto che gli immobili oggetto della locazione possano essere ubicati in qualsiasi luogo conferma l'applicabilità della normativa anche a quegli alloggi siti in località mancate di vocazione turistica, in applicazione peraltro dell'intento della normativa stessa di valorizzare e promuovere il turismo anche

²¹ Cass. 8 novembre 2010, n. 22665.

in quelle aree “*che non abbiano ancora conosciuto una adeguata fruizione turistica*” (art. 27): non a caso il decreto legislativo in esame, nell’elencare le varie ipotesi di turismo, ricomprende quello termale, del benessere, della natura, faunistico, con animali al seguito e quello nautico, senza farlo corrispondere a precise stagioni.

Le case o gli appartamenti devono essere dati in locazione ai turisti nel corso di una o più stagioni con contratti avente validità non inferiore a sette giorni e non superiore a sei mesi consecutivi e senza la prestazione di alcun servizio di tipo alberghiero (art. 12, comma 5, Codice del Turismo). Non sembra però potersi escludere che la locazione turistica possa avere una durata superiore a quella indicata dalla legge e che abbia ad oggetto un immobile non arredato, se non altro non completamente.

La gestione può essere svolta in forma imprenditoriale oppure no, in tal caso da coloro che hanno la disponibilità fino ad un massimo di quattro unità immobiliari, senza organizzazione in forma di impresa.

Può trattarsi di una gestione diretta da parte del locatore oppure indiretta attraverso agenti immobiliari e società di gestione immobiliare turistica che intervengono come mandatari o sub locatori. Nel caso di mandato il contratto viene stipulato dall’agenzia per conto del locatore, mentre nel secondo l’agenzia opera quale sublocatore, stipulando dunque un duplice contratto: l’uno con il locatore, che vede l’agenzia come conduttrice che loca per lo svolgimento di attività imprenditoriale ed instaura pertanto un rapporto disciplinato dall’art. 27, L. n. 392/1978; l’altro con il turista sub conduttore, con natura invece di locazione turistica.

La mediazione, in deroga a quanto previsto dall’art. 1755 c.c., sorge a carico del solo mandante, così che “il turista” conduttore deve ritenersi libero da ogni vincolo in tal senso.

Al turista viene fornito solo l’alloggio, senza l’offerta di alcun servizio né di pulizia, né di fornitura della biancheria e né di altro.

Il canone è liberamente determinabile dalle parti e trova dunque limite nelle normali leggi del mercato. È bene ricordare che, in base alle regole dettate in tema di tracciabilità dei movimenti di denaro, i versamenti oltre i mille euro non potranno avvenire a mezzo di contanti, ma solo con assegni o bonifici o carte di credito.

Quanto infine alla **forma**, non v’è dubbio che anche tali tipi di contratti debbano rivestire la forma

scritta, anche se durano pochi giorni: senza dimenticare che se la locazione supera i trenta giorni, diviene necessaria la **registrazione** del contratto, talché la forma scritta finisce per essere indispensabile anche per evitare le relative sanzioni fiscali.

L’airbnb

Trattasi di una modalità di locazione molto simile al B&B, ma mentre questo è identificato come una categoria di locazione che oltre all’alloggio include la colazione, nell’*airbnb* questo servizio è decisamente escluso. Le offerte includono stanze private o interi appartamenti.

Il nome *airbnb* si può dividere in due parti, dove “*air*” vuole indicare la modalità *on line* del social network, che fa incontrare virtualmente persone che cercano alloggio con altre persone che lo offrono. La seconda parte del nome riproduce il concetto di *Bed&Breakfast* ma in modo sottile, accaparrando le associazioni positive che il concetto di B&B ha costruito nel tempo.

Si tratta di una community *on line* che permette a chi viaggia, di trovare una sistemazione più economica del tradizionale albergo e, a chi ha una casa con determinate caratteristiche, di offrire una stanza o l’intero alloggio in affitto per brevi periodi.

La soluzione, sotto tale profilo, è ottimale per entrambe le parti contraenti, per il conduttore perché può disporre di un alloggio, totale o parziale, a costi limitati e per il locatore perché, proprio in conseguenza della continua rotazione degli occupanti, potenzialmente percepisce dal bene un reddito sicuramente maggiore di quello che potrebbe ricevere da una normale locazione abitativa.

I problemi sorgono però per il condominio in conseguenza dei disagi che comporta la presenza in condominio di un numero elevato di persone, non sempre rispettose delle primarie regole di convivenza e che fanno a volte anche arbitrario uso delle parti e dei servizi comuni.

In questi casi possono allora più facilmente trovare applicazione quelle clausole del regolamento poste a salvaguardia della tranquillità e della sicurezza dei condomini, proprio perché questo particolare turnover di persone nell’uso anche di una sola unità immobiliare costituisce un innegabile attacco al pacifico godimento dei propri beni da parte degli altri condomini.

La tutela del consumatore

di **Paolo Martinello** - Avvocato in Milano

Le locazioni brevi costituiscono uno degli esempi di maggior successo della *sharing economy*. Ma le classiche tutele del consumatore appaiono di incerta applicazione di fronte all'emergere di un nuovo soggetto: il "prosumer". Al legislatore (auspicabilmente sovra-nazionale) il compito di dirimere dubbi e incertezze e delineare un quadro giuridico che offra solide prospettive alla nuova "economia della condivisione".

Le locazioni brevi, stipulate per scopi turistici o per esigenze transitorie di brevissima durata (lavoro, cura, studio), sono uno dei settori nei quali la *sharing economy* ha mostrato negli ultimi anni un significativo successo e una maggiore crescita, sino al punto da creare un nuovo mercato immobiliare, prima sostanzialmente inesistente.

Come noto, nella *sharing economy* (o "economia della condivisione"¹) i beni e servizi, anziché essere acquistati o posseduti, vengono affittati, noleggiati o scambiati attraverso l'uso delle tecnologie digitali (in particolare tablet e smartphone) che interagiscono con app su piattaforme internet gestite da soggetti terzi (ad esempio, nel settore immobiliare e nel mercato delle locazioni brevi, la piattaforma gestita da Airbnb o da altre analoghe piattaforme).

La questione della definizione e dei "confini" della *sharing economy*² è aperta e fonte di dibattito anche a livello internazionale.

Nel 2016 la Commissione europea ha emanato delle linee guida³ con l'obiettivo dichiarato di spingere i Paesi membri a definire regole che eliminino le ambiguità o i vuoti normativi rispetto alle nuove si-

tuazioni che si sono create grazie allo sviluppo dell'economia collaborativa (il termine "*sharing economy*" è considerato sinonimo, ma la UE preferisce enfatizzare l'aspetto della collaborazione).

La definizione delle linee guida della Commissione europea fa riferimento ai "modelli di business dove le attività sono facilitate da piattaforme collaborative che creano un mercato aperto per l'utilizzo temporaneo di beni e servizi, spesso forniti da individui privati". Una formulazione che tiene conto della presenza di attività economiche, remunerate, e del fatto che le piattaforme consentono scambi economici e instaurazione di rapporti tra gestori, fornitori del servizio e fruitori, che è opportuno definire e disciplinare, in quanto "tutto ciò a cui le parti attribuiscono un certo valore economico può trasformarsi in un'opportunità lavorativa o di consumo". Per stabilire se ed in che misura le vigenti disposizioni in materia di tutela del consumatore siano applicabili a queste nuove tipologie di relazioni economico-contrattuali occorre partire dall'analisi delle figure coinvolte: a) il soggetto che gestisce la piattaforma digitale (gestore); b) il soggetto che attraverso la piattaforma digitale eroga un servizio o condivide un proprio bene (utente operatore); c) il soggetto che attraverso la piattaforma digitale utilizza il servizio erogato o il bene condiviso dall'utente operatore (utente fruitore).

Quando parliamo di tutela del consumatore ci riferiamo in primo luogo al Codice del Consumo⁴ ed in particolare alle disposizioni in materia di pratiche commerciali, pubblicità e altre comunicazioni commerciali (artt. 18 ss. del Codice), clausole vessatorie nei contratti tra professionista e consumato-

¹ Così viene definita la *sharing economy* nella proposta di legge 3564 (Tentori ed altri, presentata il 27 gennaio 2016), la cui finalità viene individuata nella razionalizzazione delle risorse, l'incremento dell'efficienza e della disponibilità di beni e servizi, il contrasto degli sprechi e la riduzione dei costi, la cura dei beni comuni, le opportunità di crescita dell'occupazione e imprenditorialità basata su un modello di sviluppo economico sostenibile, l'innovazione tecnologica e digitale.

² Si sono sviluppate una varietà di definizioni parallele: da "peer economy" a "economia collaborativa", da "economia on-demand" a "consumo collaborativo". Termini a volte usati in modo intercambiabile, ma che indicano in realtà situazioni molto diverse.

³ Cfr. "Comunicazione della Commissione al Parlamento Europeo, al Consiglio, al Comitato Economico e Sociale Europeo e al Comitato delle regioni - Un'agenda europea per l'economia collaborativa - COM(2016) 356 final" del 2 giugno 2016.

⁴ D.Lgs. 6 settembre 2005, n. 206.

re (artt. 33 ss.) e contratti a distanza (artt. 49 ss.⁵). Si tratta di un *corpus* di disposizioni introdotte nel nostro ordinamento a seguito della *consumer policy* avviata dall'Unione europea a partire dagli anni '80, diretta alla tutela del consumatore nell'ambito del tradizionale rapporto con il "professionista" (secondo il classico schema "*business to consumer*" o B2C). Tale rapporto nella *sharing economy* viene sotto vari profili superato o comunque trasformato (a favore di un schema che può essere "C2B2C", ma anche "B2B2C" o "C2C"), con le conseguenti incertezze applicative e rischi di carenza di tutela, per il cui superamento appare condivisibile lo sforzo di aggiornamento legislativo attualmente avviato. Anche se, va detto, gli interventi che si stanno compiendo in tal senso a livello locale (nazionale o addirittura regionale o sub regionale) appaiono inadeguati a regolamentare un fenomeno per sua natura di dimensioni sovra-nazionali e globali.

Una prima problematica relativa all'applicazione del Codice del Consumo ai rapporti giuridici della *sharing economy* - ivi compreso nel caso delle locazioni brevi - nasce dalla definizione stessa dei soggetti coinvolti: il Codice definisce infatti il "consumatore o utente" come "la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale dallo stesso svolta" e il "professionista" come "la persona fisica o giuridica che agisce nell'esercizio della propria attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale, ovvero un suo intermediario"⁶.

Se non sembrano esservi particolari problemi nella qualifica di "professionista" in capo al gestore della piattaforma e di "consumatore" in capo all'utente fruitore dei beni o servizi (salvo nel caso in cui questi siano utilizzati per scopi inerenti alla attività professionale eventualmente svolta, come potrebbe avvenire, ad esempio, in caso di locazione breve stipulata per partecipare ad un corso di aggiornamento professionale o per lo svolgimento di una attività lavorativa), maggiori difficoltà si possono porre con riferimento al "terzo" soggetto che entra in gioco, vale a dire all'utente operatore (professionista o consumatore?).

a) Il rapporto tra gestore e utente fruitore

⁵ Come modificati a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. 21 febbraio 2014, n. 21.

⁶ Cfr. art. 3, comma 1, lett. a) e c) del Codice del Consumo.

Al rapporto tra gestore della piattaforma (professionista) e utente fruitore (consumatore) saranno di regola applicabili le disposizioni di tutela del consumatore previste dal Codice del Consumo, in primo luogo in materia di clausole vessatorie.

Nelle condizioni generali di contratto utilizzate dai gestori di piattaforme, si potrebbero facilmente individuare alcune disposizioni affette da nullità ai sensi dell'art. 34 del Codice del Consumo, quali, ad esempio, le clausole che prevedano: la facoltà del gestore di modificare unilateralmente le condizioni contrattuali anche senza un giustificato motivo indicato nel contratto; limitazioni o divieti nei rapporti con terzi in relazione all'account del gestore; l'assenza di responsabilità del gestore in relazione alla esistenza e alla descrizione dei beni, alla traduzione degli annunci in lingue diverse da quella originale, alla regolare accessibilità alla piattaforma del gestore; la discrezionalità del gestore nella pubblicazione dei contenuti di proprietà degli utenti; penali (in favore dell'utente operatore) in caso di ritardato rilascio dell'alloggio; addebito unilaterale del gestore in caso di responsabilità per danni in capo all'utente fruitore; la competenza (foro) di autorità giudiziarie diverse da quelle del luogo di residenza o domicilio del consumatore (utente fruitore); l'applicabilità della legislazione di altri Paesi europei o extra-europei, meno favorevole all'utente.

Allo stesso modo, il Codice del Consumo risulta applicabile in materia di pratiche commerciali scorrette del gestore, quali ad esempio messaggi pubblicitari ingannevoli o comportamenti posti in essere dal gestore nei confronti della generalità degli utenti, in contrasto con le pattuizioni contrattuali o con disposizioni di legge (ad esempio, chiedere un sovrapprezzo in caso di pagamento a mezzo di strumenti elettronici di pagamento⁷).

Un altro aspetto, forse il più rilevante, è quello degli obblighi e/o responsabilità del gestore nei confronti dell'utente fruitore inerenti alla prestazione fornita dall'utente operatore, vale a dire ai beni e servizi oggetto del rapporto (mancata disponibilità, mancanza delle qualità promesse, danni derivanti dall'utilizzo, etc.).

Sul punto, la contrattualistica attualmente utilizzata dai gestori è chiara nel qualificare la loro attività

⁷ Si tratta di una fattispecie di pratica commerciale considerata in ogni caso ingannevole dall'art. 21, comma 4 *bis*, Codice del Consumo, aggiunto dall'art. 15, comma 5 *quater*, D.L. 18 ottobre 2012, n. 179, convertito in L. n. 221/2012.

quale mera messa a disposizione di una piattaforma di comunicazione e negoziazione tra gli utenti, ai cui rapporti e accordi il gestore resta del tutto estraneo, non assumendo alcuna responsabilità, né offrendo alcuna garanzia, in merito ai beni/servizi oggetto della prestazione.

Si tratta di una impostazione in sé legittima e le cui condizioni contrattuali, attenendo propriamente all'oggetto del contratto intercorrente tra le parti, non sembrano assoggettabili ad un esame sotto il profilo della loro vessatorietà ai sensi del Codice del Consumo.

Si tratta peraltro di un aspetto che suscita perplessità, se non dal punto di vista giuridico certamente da quello economico e del mercato, in considerazione del valore e delle dimensioni economiche che hanno assunto i gestori di piattaforme di *sharing*, grazie ad un business costruito sui beni di terzi (gli utenti), senza o con scarsi investimenti, senza assunzione di rischi né di responsabilità, di fatto (e di diritto) scaricate interamente sugli utenti/consumatori (persino un piccolo agente immobiliare di quartiere assume nei confronti delle parti maggiori obblighi e responsabilità di quelli di una grande piattaforma di *sharing* che opera a livello globale).

È un aspetto che dovrebbe essere affrontato a livello normativo e che, non a caso, ha attirato l'attenzione del legislatore sia comunitario che nazionale.

La Commissione europea, nella Comunicazione del 2 giugno 2016⁸, ha posto in evidenza tale aspetto e analizzato le diverse ipotesi di servizi delle piattaforme di collaborazione che, operando dietro retribuzione, forniscono un servizio che potrebbe essere molto differente a seconda del ruolo di controllo o di influenza che può essere esercitato sul prestatore del servizio (utente operatore), di fatto in talune ipotesi prestando/coordinando anche il servizio sottostante, con conseguenti obblighi nei confronti del destinatario finale (utente fruitore) del servizio e assunzione di tutti i rischi.

Per definire il ruolo del gestore la Commissione utilizza criteri chiave quali i) il prezzo (la piattaforma di collaborazione stabilisce il prezzo finale che dovrà essere pagato dall'utente, in quanto destinatario del servizio sottostante, o si limita a raccomandarlo, o il prestatore dei servizi sottostanti è libero di stabilire/adeguare il prezzo?), ii) la predisposizione delle condizioni contrattuali (il gestore della piatta-

forma stabilisce i termini e le condizioni, diversi dal prezzo, che definiscono la relazione contrattuale tra il prestatore dei servizi sottostanti e l'utente?, iii) la proprietà dei beni essenziali (la piattaforma possiede i beni essenziali per fornire il servizio sottostante?).

In presenza di tali elementi, vi sarebbero forti indizi che la piattaforma di collaborazione esercita un'influenza o un controllo significativo sul prestatore del servizio sottostante, dal che dovrebbe conseguire la possibilità che il gestore (professionista) sia ritenuto anche fornitore del servizio sottostante (in aggiunta al servizio della società di informazione) e si assuma i rischi e le obbligazioni relative all'adempimento (sia proprio che dell'utente operatore) derivanti dal contratto con l'utente fruitore finale. Con la conseguenza che quest'ultimo avrebbe la piena tutela offerta dal Codice del Consumo nei confronti del gestore che eroga un servizio o trasferisce un bene.

La proposta di legge presentata in Italia si colloca in una prospettiva diversa, mostrandosi attenta più alla tutela dell'utente operatore nei confronti del gestore della piattaforma, che ad una maggiore responsabilizzazione di quest'ultimo⁹.

b) Il rapporto tra gestore e utente operatore

Come si diceva, maggiori difficoltà sorgono nella qualifica dell'utente operatore quale professionista o consumatore, sulla base delle sopra ricordate definizioni previste dal Codice del Consumo.

La questione è assai rilevante, non solo dal punto di vista giuridico. È su questo aspetto che si sono in effetti concentrate le maggiori discussioni (e polemiche) sull'impatto che la *sharing economy* produce sullo sviluppo economico più in generale, ivi compreso nel settore immobiliare e nel mercato delle locazioni brevi (con particolare riferimento all'economia del turismo).

In effetti, la figura dell'utente operatore costituisce, anche dal punto di vista socio-economico, l'aspetto più innovativo della *sharing economy*, al punto che per descriverla è stato coniato un neologismo: il "prosumer" (un misto tra produttore/professionista e consumatore).

È evidente che, sotto il profilo giuridico, la qualifi-

⁸ Vedi nota 3.

⁹ Si vedano in tal senso le disposizioni che vietano al gestore di imporre all'utente operatore un trattamento preferenziale nei confronti del gestore, di controllare l'esecuzione della prestazione dell'utente operatore, di fissare tariffe obbligatorie (art. 4 della proposta di legge n. 3564).

ca dell'utente operatore come professionista o consumatore produce effetti rilevanti non solo sulla definizione dei rapporti di tale soggetto con il gestore, da un lato, e con l'utente fruitore, dall'altro, ma anche più in generale sui suoi obblighi nei confronti delle amministrazioni pubbliche (licenze/autorizzazioni, regime fiscale) e dei concorrenti (configurabilità di potenziali illeciti concorrenziali). Nel mondo del diritto vi è una certa reticenza ad accogliere una nuova figura "mista" e la tendenza è quella di inquadrare l'utente operatore nell'una o nell'altra delle due categorie sulla base di limiti o soglie, vale a dire di criteri essenzialmente quantitativi (relativi sia ai servizi erogati che al reddito percepito) all'interno dei quali l'attività si possa ritenere di natura occasionale e quindi non professionale/imprenditoriale. Ciò anche a rischio di forzature formalistiche (per non dire arbitrarie), poco coerenti con la fluidità e la naturale rottura degli schemi pre-esistenti tipici dei fenomeni economici nuovi e in rapida evoluzione, che rischiano in tal modo di essere frustrati e ostacolati anziché incoraggiati e promossi nell'interesse generale.

Come evidenziato dalla Commissione europea "un elemento importante per valutare se un requisito di accesso al mercato è necessario, giustificato e proporzionato, può essere quello di stabilire se i servizi sono offerti da professionisti o da privati a titolo occasionale. Una specificità dell'economia collaborativa è che tra i prestatori di servizi vi sono spesso privati che offrono beni o servizi su base occasionale e "tra pari" (peer-to-peer)" ma anche "micro-imprenditori e piccole imprese usano piattaforme di collaborazione". La normativa dell'UE "non stabilisce esplicitamente in quale momento un "pari" diventa un prestatore di servizi professionali nell'economia collaborativa (...). Alcuni Stati membri definiscono come servizi professionali i servizi forniti dietro retribuzione, mentre i servizi tra pari si basano sul semplice rimborso dei costi sostenuti dal prestatore di servizi. Altri stati membri operano questa distinzione utilizzando delle soglie. Tali soglie sono determinate su base settoriale, tenendo conto del livello di reddito generato o dalla regolarità con cui si fornisce il servizio. Al di sotto di tali soglie, i prestatori di servizio sono di solito soggetti a requisiti meno restrittivi. Le soglie, stabilite in modo ragionevole, possono rappresentare un criterio utile e possono contribuire a creare un quadro normativo chiaro a beneficio dei prestatori di servizio non professionali".

La Commissione ha quindi indicato, con una certa

dose di pragmatismo, alcuni criteri per la qualificazione del prestatore di servizi come "professionista", quali i) la frequenza dei servizi (occasionale, marginale e accessoria anziché regolare); ii) la finalità di lucro e non il rimborso dei costi; iii) le dimensioni del fatturato.

Da parte sua, la Proposta di legge citata all'art. 5 (Fiscalità) si limita a prevedere una distinzione tra un "reddito percepito mediamente prodotto tramite piattaforme digitali" sino ad euro 10 mila (soggetto ad una imposta fissa del 10% per la quale il gestore è sostituito d'imposta) e un reddito superiore a tale limite, da cumulare con i redditi da lavoro dipendente o autonomo, con applicazione della relativa aliquota d'imposta, dunque potenzialmente redditi assimilabili a quelli che possono essere percepiti attraverso un'attività imprenditoriale e commerciale.

Limite di reddito al di sotto del quale, pertanto, l'attività dell'utente operatore dovrebbe ritenersi a tutti gli effetti priva di finalità professionali/commerciali/imprenditoriali, e quindi posta in essere dall'utente operatore nel ruolo di consumatore (precisazione che peraltro, poco opportunamente, la proposta di legge omette di esplicitare).

Al contempo, la proposta di legge contiene una serie di disposizioni a tutela proprio dell'utente operatore, sull'evidente presupposto che lo stesso sia, al pari di ciò che avviene normalmente nel rapporto tra consumatore e professionista, il soggetto debole nel rapporto con il gestore¹⁰.

A tale quadro giuridico ancora largamente in costruzione vanno aggiunte le varie leggi regionali che, in particolare nel settore delle locazioni brevi (e con interventi a forte rischio di incostituzionalità), hanno introdotto criteri distintivi tra attività occasionale o non occasionale svolta dall'utente operatore, spesso peraltro omettendo di precisare i criteri sui quali si basa tale distinzione¹¹.

¹⁰ Si veda in particolare l'art. 4 della Proposta, che vieta al gestore di utilizzare condizioni contrattuali che impongano all'utente operatore, tra l'altro, ogni forma di esclusiva o di trattamento preferenziale in favore del gestore; la fissazione di tariffe obbligatorie; l'esclusione dall'accesso alla piattaforma o la sua penalizzazione nella presentazione della sua offerta agli utenti fruitori per motivazioni non gravi e oggettive; la cessione gratuita non revocabile di propri diritti d'autore; l'obbligo di promozione dei servizi del gestore; il divieto di commenti critici sul gestore e la condivisione con altri utenti operatori di informazioni, giudizi e analisi; l'obbligo di fornire il consenso a cedere a terzi i dati personali.

¹¹ Si veda in tal senso, ad esempio, la legge Regione Lombardia 27/2015 che all'art. 26 disciplina l'attività delle locazioni brevi ad uso turistico esercitata "in forma non imprenditoriale, da coloro che hanno la disponibilità fino a un massimo di tre

Allo stato, in attesa che gli orientamenti e le proposte si tramutino in disposizioni di legge, è inevitabile concludere che la posizione giuridica dell'utente operatore sia incerta, sia nei confronti del gestore che dell'utente fruitore.

Soprattutto, restano incerti i confini e i criteri in base ai quali l'utente operatore può essere qualificato come "consumatore" e pertanto godere della tutela prevista dal Codice del Consumo nei confronti del gestore (in particolare, come sopra detto, in materia di clausole vessatorie), tutela che dovrebbe essere ammessa in tutti i casi in cui l'attività svolta da tale utente non rivesta le caratteristiche di una attività professionale/commerciale/imprenditoriale.

Va segnalato peraltro che la tutela prevista dal Codice del Consumo in materia di pratiche commerciali a tutela del consumatore dal 2012 è stata estesa anche a favore delle c.d. microimprese¹², consentendo in tal modo di ritenervi ricompresi gli utenti operatori, anche nell'ipotesi in cui essi si dovessero ritenere esclusi dalla definizione di "consumatore". Pare del resto evidente - sul punto sembra esservi unanime consenso - che, entro determinati limiti, sia la percezione di un reddito che una certa continuità dell'attività da parte dell'utente operatore non siano elementi sufficienti per attribuirgli *tout court* la qualifica di "professionista" ai sensi del Codice del Consumo.

Ma è altrettanto evidente che la fissazione dei predetti limiti sia cosa non semplice, anche per gli interessi in gioco (in particolare, quelli delle varie categorie di operatori professionali già presenti sul mercato, da un lato, e quelli di coloro maggiormente sensibili alla innovazione e alla concorrenza, dall'altro).

c) Il rapporto tra utente operatore e utente fruitore

L'incertezza di cui si è appena detto si riverbera inevitabilmente anche nell'ambito del rapporto tra utente operatore e utente fruitore.

Infatti, se l'attività viene prestata dall'utente operatore in forma non professionale/imprenditoriale, ne

unità abitative e svolgono l'attività in modo occasionale".

¹² Tale estensione dell'ambito di applicazione del Codice del Consumo è stata introdotta dall'art. 7, comma 2, D.L. 24 gennaio 2012, n. 1 convertito con modificazioni dalla L. 24 marzo 2012, n. 27, che ha definito le microimprese come le entità, società o associazioni che, a prescindere dalla forma giuridica, esercitano un'attività economica, anche a titolo individuale o familiare, occupando meno di 10 persone e realizzando un fatturato annuo non superiore a 2 milioni di euro.

conseguenze che il rapporto con l'utente fruitore (consumatore) debba inquadrarsi nella categoria dei contratti tra consumatori (cd. "consumer to consumer", "C2C") e quindi l'inapplicabilità delle disposizioni del Codice del Consumo (destinate ai contratti "B2C"), con minor tutela del consumatore finale. In tal caso, il rapporto resterebbe disciplinato dalle norme ordinarie relative al servizio/bene oggetto della transazione (nel caso delle locazioni di breve durata, dal Codice civile e dalle disposizioni delle leggi speciali in materia).

Diversamente, in caso di utente operatore "professionista", il Codice del Consumo risulterebbe pienamente applicabile (salve le problematiche derivanti dalla natura transfrontaliera che assumerebbero frequentemente le controversie nel settore delle locazioni breve di natura turistica, data la natura internazionale del relativo mercato).

Ma vi è da chiedersi se l'applicazione del Codice del Consumo nell'ambito di tale rapporto sia destinata ad offrire effettivamente una maggiore e reale tutela all'utente fruitore, soprattutto laddove ciò avvenga attraverso un eccessivo ampliamento della definizione di professionista in capo all'utente operatore, oltre limiti ragionevoli, equi e soprattutto coerenti con la realtà dei fatti.

O non sarebbe invece più logico ed equilibrato, come si accennava sopra, allargare e ridisegnare il ruolo, le funzioni e le responsabilità del gestore nei confronti di tutti gli utenti, sia operatori che fruitori, il cui rapporto diretto tra questi ultimi intercorrente potrebbe divenire irrilevante ove si ritenesse che l'unico contratto che disciplina l'erogazione del servizio sia quello intercorrente tra l'utente fruitore ed il Gestore della piattaforma digitale.

In tale ipotesi, per garantire una miglior tutela del consumatore, dovrebbero essere assunte dal gestore diligenti attività di selezione e controllo (*ex ante* ed *ex post*) dell'attività dei "prosumer", con specifici obblighi, anche contrattuali, nei confronti del consumatore finale in caso di inadempimenti e danni subiti da quest'ultimo (oltretutto più facilmente ed efficacemente assicurabili direttamente dal gestore, anziché dall'utente operatore¹³).

Una prospettiva di questo tipo appare, da un lato,

¹³ Anche in tal caso, la citata Proposta di legge adotta una prospettiva ben diversa, limitandosi a prevedere che il gestore "informi gli utenti sulle eventuali coperture assicurative richieste per l'esercizio dell'attività tramite la piattaforma", su quelle "già stipulate dal gestore" o "eventualmente stipulabili dall'utente operatore" a seguito di accordi tra gestore e impresa di assicurazioni (art. 4, comma 5).

più facilmente condivisibile e armonizzabile a livello internazionale e pertanto più coerente con la natura stessa della *sharing economy* e con le sue dimensioni sovra nazionali tipiche dell'economia digitale e quindi più coerenti con il business delle piattaforme; dall'altro, eviterebbe che la disciplina dei rapporti tra le parti sia delineata da regolamentazioni locali (nazionali o sub nazionali) tra di esse inevitabilmente confliggenti e quindi di scarsa utilità ed efficacia sia per i consumatori che per i gestori delle piattaforme.

Locazioni a breve termine, B&B e altre formule: aspetti fiscali

di Paola Aglietta - Dottore Commercialista e Revisore Legale in Torino

Dal corretto inquadramento delle locazioni brevi, delle locazioni turistiche, delle attività di B&B, affittacamere e case e appartamenti per vacanze, discendono l'applicazione delle imposte e l'assolvimento dei vari adempimenti, fiscali e amministrativi.

Non è sempre agevole stabilire il confine tra locazione e attività di impresa, soprattutto in presenza di fornitura di servizi accessori e in presenza di una pluralità di unità immobiliari concesse in locazione.

Locazioni a breve termine

Locazione di immobili: inquadramento generale

Tutti i **fabbricati** siti nel territorio dello Stato, che sono o devono essere iscritti con attribuzione di rendita nel Catasto Edilizio Urbano, generano **reddito fondiario** (art. 25, comma 1, TUIR).

In caso di mancanza di uno di tali presupposti, l'eventuale reddito è ricondotto alla categoria dei redditi diversi.

In materia di imposte dirette, nel caso di locazione di unità immobiliari, si applicano alternativamente i seguenti regimi impositivi:

- il regime **ordinario**, di cui agli artt. 37 e 67 del TUIR;

- il regime opzionale **sostitutivo** per la locazione di immobili abitativi (art. 3 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 c.d. "**cedolare secca**").

Il regime ordinario prevede la determinazione del reddito imponibile ai fini **IRPEF** assumendo il maggior ammontare tra il canone risultante dal contratto di locazione, ridotto forfetariamente del 5%, e la rendita catastale rivalutata del 5%.

Il regime opzionale della "cedolare secca", in vigore dal 2011, consiste nell'applicazione di un'imposta fissa (con aliquota del 21% o del 10% rispettivamente per i contratti a canone libero e per quelli a canone concordato), calcolata sulla base imponibile pari al 100% del canone di locazione,

sostitutiva dell'Irpef e delle relative addizionali, nonché dell'imposta di registro e di bollo.

In relazione ai fabbricati locati, inoltre, sono dovute le imposte locali (IMU, Tasi, Tari).

Qualora gli immobili locati siano **detenuti in regime di impresa**, anziché produrre redditi fondiari concorrono alla formazione del **reddito di impresa** (con le regole specifiche previste a seconda che si tratti di immobili "merce", "strumentali" o "patrimoniali").

Definizione di locazione breve

Si intendono per **locazioni brevi** i contratti di **locazione** di immobili ad **uso abitativo** di **durata non superiore a 30 giorni**.

Il nostro ordinamento già da tempo individua i contratti di durata inferiore a 30 giorni complessivi nell'anno solare, per i quali non sussiste obbligo di registrazione in termine fisso, bensì solo in caso d'uso (d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 - Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro - Tariffa Parte 2 Art. 2 bis): si tratta delle "locazioni ed affitti di immobili, non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata di durata non superiore a trenta giorni complessivi nell'anno".

Lo stesso riferimento alla durata è contenuto nella norma istitutiva della "cedolare secca sugli affitti" (D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, art. 3), che prevede l'applicazione del regime anche ai contratti non soggetti all'obbligo di registrazione in termine fisso (inferiori a 30 giorni complessivi nell'anno, come

già detto).

L'Agenzia delle Entrate, ai fini del computo del periodo *de quo*, ha chiarito che la durata deve essere determinata sommando tutti i rapporti di locazione anche di durata inferiore a 30 giorni **intercorsi nell'anno con il medesimo locatario** (Agenzia delle Entrate, circolare 1° giugno 2011, n. 26/E, par. 2.2).

Da ultimo, l'art. 4 del D.L. 24 aprile 2017, n. 50 (cd. "manovra correttiva") ha fornito una **definizione** precisando che, ai fini del regime fiscale ivi disciplinato, si intendono per locazioni brevi **"i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare"**.

Il recente intervento normativo reca una novità non nell'individuare il termine di 30 giorni, bensì nel ricondurre alla locazione anche i contratti che prevedono la fornitura di **servizi accessori**.

Con la circolare n. 24/E del 12 ottobre 2017, l'agenzia delle Entrate ha precisato che la locazione breve può prevedere i servizi "strettamente funzionali alle esigenze abitative di breve periodo" e che, oltre alla fornitura di biancheria e alla pulizia dei locali, espressamente indicati dall'art. 4 D.L. n. 50/2017, si considerano tali anche altri servizi che corredano la messa a disposizione dell'immobile come, ad esempio, la fornitura di utenze, wi-fi, aria condizionata, i quali, seppure non contemplati dall'art. 4, risultano strettamente connessi all'utilizzo dell'immobile, tanto che ne costituiscono un elemento caratterizzante che incide sull'ammontare del canone o del corrispettivo.

Sono invece esclusi quei servizi aggiuntivi che non presentano una necessaria connessione con la finalità residenziale dell'immobile quali, ad esempio, la fornitura della colazione, la somministrazione di pasti, la messa a disposizione di auto a noleggio o di guide turistiche o di interpreti, essendo in tal caso richiesto un livello seppur minimo di organizzazione, non compatibile con il semplice contratto di locazione, come nel caso della attività di *bed and breakfast* occasionale.

Con riguardo ai **soggetti**, si tratta delle locazioni

stipulate **tra persone fisiche al di fuori dell'attività di impresa:**

- direttamente,
- oppure attraverso soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare,
- oppure tramite soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

Quest'ultima previsione (soggetti che gestiscono portali telematici) è stata inserita nel testo dell'art. 4 in sede di conversione. Viene così esplicitato che la normativa in commento riguarda anche i contratti conclusi con l'intervento di operatori diversi dagli intermediari immobiliari, che operano **sul web** con piattaforme e servizi che hanno la finalità di far incontrare domanda e offerta nel campo delle locazioni (il più noto dei quali è oggi Airbnb).

Confine tra locazione e attività di impresa

Il regime fiscale delle locazioni brevi delineato dall'art. 4 D.L. n. 50/2017 riguarda solo le locazioni stipulate **fuori dal regime di impresa**.

Non è sempre agevole stabilire il confine tra locazione e attività di impresa, soprattutto in presenza di fornitura di servizi accessori e in presenza di una pluralità di unità immobiliari concesse in locazione. L'inquadramento deve avvenire tenendo conto della normativa civilistica nonché della normativa regionale di settore, in base alla quale la presenza di servizi accessori va attentamente valutata onde stabilire se il contratto possa considerarsi una locazione, produttiva di redditi fondiari, ovvero una prestazione di servizi, produttiva di redditi di impresa. Resta fermo che laddove la prestazione di servizi sia preponderante rispetto alla locazione, non si rientra nella fattispecie della locazione ma in quella dell'attività di impresa.

Il nuovo comma *3-bis* dell'art. 4 D.L. n. 50/2017, introdotto in sede di conversione, prevede che entro 90 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione (pertanto entro 90 giorni dal 23 giugno 2017) venga emanato un **regolamento** che individui i **criteri** in base ai quali l'attività di locazione si presume svolta in forma imprenditoriale, in coerenza con l'art. 2082 del codice civile (rubricato "Imprenditore") e con la disciplina sui redditi di impresa di cui al Testo Unico delle Imposte sui Redditi, **avuto anche riguardo al numero** delle unità immobiliari locate e alla **durata** delle locazioni in un anno solare.

**Locazione breve e adempimenti:
registrazione obbligatoria del contratto
solo oltre i 30 giorni**

Generalmente, tutti i contratti di locazione e di affitto di beni immobili devono essere obbligatoriamente registrati dal proprietario (locatore) o dall'affittuario (conduttore).

Tale obbligo non sussiste in relazione ai contratti che non superano i 30 giorni complessivi nell'anno. A tal fine, la durata del contratto deve essere determinata computando **tutti i rapporti di locazione**, anche singolarmente di durata inferiore a trenta giorni, intercorsi nell'anno **con il medesimo locatario** (come precisato dall'Agenzia delle Entrate, con circolari 1° giugno 2011, n. 26/E e 16 gennaio 1998, n. 12/E). Se la durata del contratto così determinata è inferiore a 30 giorni nell'anno è prevista la registrazione solo **in caso d'uso**, ai sensi dell'art. 5 del TUR e dell'art. 2-bis della tariffa, parte seconda, allegata al TUR. Nel caso contrario, è obbligatoria la registrazione.

Modalità di registrazione (se dovuta)

Nel caso in cui si renda necessaria la registrazione del contratto (per superamento del limite dei 30 giorni complessivi nell'anno con il medesimo conduttore), il contratto di locazione deve essere registrato utilizzando il **modello RLI**. La registrazione può avvenire:

- utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia (modalità obbligatoria per gli agenti immobiliari e per i possessori di almeno 10 immobili, facoltativa per tutti gli altri contribuenti, purché abilitati ai servizi telematici);
- richiedendo la registrazione in ufficio; in questo caso è necessario recarsi presso un ufficio dell'Agenzia delle Entrate e compilare il modello RLI;
- incaricando un intermediario abilitato (professionisti, associazioni di categoria, Caf, etc.) o un delegato.

Al modello devono essere allegati (mediante invio del *file*) la copia del contratto sottoscritto dalle parti e gli eventuali, ulteriori, documenti (ad esempio scritture private, inventari, planimetrie etc.).

Il pagamento delle imposte per la registrazione, ove dovute, avviene contestualmente alla presentazione telematica del modello RLI. La compilazione del modello attraverso l'apposito software prevede infatti l'indicazione degli estremi del conto corrente ai fini dell'addebito delle imposte.

In caso di applicazione del regime ordinario Irpef, l'imposta di registro è dovuta nella misura proporzionale del 2% del canone di locazione; sono inoltre dovute le imposte di bollo.

Qualora invece il proprietario (locatore) opti per la cosiddetta "cedolare secca", non sono dovute né l'imposta di registro né le imposte di bollo.

**Altri adempimenti: comunicazione
all'autorità di pubblica sicurezza**

Con riferimento agli adempimenti di **comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza**, con l'introduzione del D.L. n. 79/2012 - in vigore dal 21 giugno 2012 - non è più dovuta la comunicazione per i contratti di locazione, verbali o scritti, soggetti a registrazione (in quanto la registrazione assorbe l'adempimento della comunicazione). In presenza di registrazione del contratto, infatti, l'Agenzia delle Entrate trasmette le informazioni acquisite, in via telematica, al Ministero dell'Interno.

Resta invece dovuta la **comunicazione alla Questura**, entro 48 ore dalla consegna delle chiavi, in relazione ai contratti di locazione di immobili di durata non superiore a 30 giorni complessivi nell'anno e, indipendentemente dalla durata, per i contratti di locazione di immobili stipulati con cittadini di Stati non appartenenti all'Unione europea.

Locazione breve e imposte sui redditi

In caso di applicazione del regime impositivo ordinario, il reddito da locazione concorre alla formazione del reddito complessivo del contribuente e si determina assumendo il maggior ammontare tra (art. 37, comma 4-bis, del TUIR):

- il canone risultante dal contratto di locazione, ridotto forfetariamente del 5%;
- la rendita catastale iscritta in Catasto rivalutata del 5%.

Per i fabbricati situati nelle città di Venezia centro, nonché nelle isole della Giudecca, Murano e Burano, la riduzione forfetaria del canone è pari al 25%. Per i fabbricati di interesse storico-artistico vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004, la riduzione forfetaria è invece pari al 35% (art. 4, comma 5, lett. a) del D.L. n. 16/2012).

Locazione breve e opzione per la cedolare secca

Anche con riferimento ai contratti di locazione bre-

ve è possibile effettuare l'**opzione** per il regime della cedolare secca con l'aliquota del 21%.

L'applicazione della cedolare secca agli affitti brevi è ammessa ai sensi art. 3, comma 2, del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23.

L'Agenzia delle Entrate ha inoltre precisato che l'opzione per la cedolare secca è ammessa anche in presenza di **locazione di singole stanze** all'interno dell'abitazione (circolare n. 26/E/2011).

Per i contratti di locazione di **durata inferiore ai 30 giorni**, per i quali non è previsto l'obbligo di registrazione in termine fisso, ma solo in caso d'uso, l'opzione si esercita **nella dichiarazione dei redditi**.

Ad esempio, nel caso di contratti di locazione breve stipulati nel corso del 2017, per i quali non sia dovuta la registrazione, l'opzione deve essere manifestata nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno di imposta 2017 (e pertanto nel Modello Redditi 2018), barrando l'apposita casella "Cedolare secca" nel quadro RB, nonché la casella "Contratti non superiori a 30 gg."

Cedolare secca: le novità del D.L. n. 50/2017

L'applicazione della cedolare secca agli affitti brevi non è di per sé una novità, in quanto era già ammessa in precedenza per le locazioni di durata inferiore ai 30 giorni.

Il contenuto innovativo del D.L. n. 50/2017 è invece la previsione che ne estende l'applicazione anche ai contratti "che prevedono la prestazione di **servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali**".

A seguito delle novità introdotte con D.L. n. 50/2017, inoltre, è ora possibile optare per il regime della cedolare secca anche per i corrispettivi lordi derivanti:

- dai contratti di **sublocazione**;
- dai **contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario** aventi ad oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi.

In entrambi i casi deve trattarsi di **contratti riconducibili alla tipologia della locazione breve**.

L'estensione del trattamento fiscale anche alla sublocazione è un elemento di novità: i redditi derivanti dalla sublocazione sono infatti "redditi diversi" *ex* art. 67 TUIR e non "redditi fondiari". Viene pertanto esteso il regime della cedolare secca anche a un tipo di reddito che non appartiene ai redditi fondiari.

Quanto alla base imponibile, l'art. 4, comma 3, precisa che, in caso di sublocazione e di contratti conclusi dal comodatario, l'imposta del 21% si applica ai **corrispettivi lordi**: sono imponibili i corrispettivi pattuiti a qualsiasi titolo, incluse anche le somme eventualmente addebitate a titolo forfettario per rimborso delle spese, a meno che tali spese non siano sostenute direttamente dal conduttore o siano a questi riaddebitate dal locatore sulla base dei costi e dei consumi effettivamente sostenuti (circolare 24/E/2017). Ciò in quanto le locazioni brevi sono caratterizzate per definizione normativa anche dalla eventuale fornitura di prestazioni accessorie.

Al contrario, nel caso dei contratti di locazione, la base imponibile è rappresentata dal solo **canone** di locazione e non anche dall'importo pattuito a titolo di rimborso delle spese documentate.

Funzionamento del regime della cedolare secca

La cedolare secca è **un'imposta sostitutiva** e, in quante tale, in caso di sua applicazione i redditi di locazione non concorrono alla formazione del reddito complessivo imponibile del contribuente. Sostituisce l'Irpef, le addizionali, l'imposta di registro e l'imposta di bollo.

Sono previste due aliquote:

- 10% sui canoni di locazione relativi a contratti a canone concordato (di cui agli artt. 2, comma 3, e 8 della L. 9 dicembre 1998, n. 431);
- 21% sui canoni di locazione in base ad altri contratti (canone libero).

Nel caso delle **locazioni brevi**, non potendosi configurare l'ipotesi della locazione a canone concordato, si applica solo l'aliquota del **21%**.

La **base imponibile** sui cui applicare l'aliquota è costituita dal 100% del canone di locazione, senza le deduzioni previste nel caso di tassazione ordinaria (pari al 5%, con ulteriore deduzione del 30% per i contratti a canone concordato).

Il regime opzionale della cedolare secca è applicabile dalle **persone fisiche** in relazione agli **immobili adibiti ad abitazione e loro pertinenze**.

Sono interessate, quindi, soltanto:

- le unità abitative accatastate nelle categorie da A1 a A11, esclusa la categoria A10 (uffici o studi privati);
- le relative pertinenze (solo se locate **congiuntamente** all'abitazione).

Possono fruire di tale regime i **proprietari** dell'immobile nonché i **titolari di altri diritti reali**

di godimento (usufrutto, uso o abitazione).

L'uso abitativo dell'immobile deve risultare sia dalla **classificazione catastale** (categoria A, con esclusione degli immobili A/10), sia dall'**effettivo utilizzo**. L'opzione per la cedolare secca non può essere infatti esercitata nel caso di locazione di un immobile abitativo per natura ma destinato ad uso diverso dal conduttore (diventando in tal caso "strumentale per destinazione"), come ad esempio, nel caso di un soggetto privato che concede in locazione un immobile di categoria A/2 ad un soggetto che lo adibisce ad uso ufficio.

L'opzione può essere effettuata solo dal proprietario o titolare di altro diritto reale che sia **persona fisica** che non agisce nell'ambito dell'attività imprenditoriale.

Sono pertanto **esclusi**:

- i soggetti diversi dalle persone fisiche, a prescindere dal tipo di immobile (e pertanto anche se concedono in locazione immobili abitativi);
- le persone fisiche che detengono l'immobile abitativo in regime di impresa;
- le società semplici e gli enti non commerciali, ancorché i relativi redditi fondiari siano tassati con i medesimi criteri previsti per le persone fisiche;
- i condominii che concedono in locazione le unità abitative di proprietà comune, ad esempio l'alloggio del custode;
- i soggetti, anche privati, che concedono l'unità immobiliare in sublocazione (salvo non rientrino nella "locazione breve");
- i soggetti, anche privati, che concedono in locazione una unità immobiliare situata all'estero, in quanto i relativi redditi rientrano nella categoria dei "redditi diversi" e non in quella dei redditi fondiari.

In caso di **contitolarità** dell'immobile, l'opzione deve essere **esercitata distintamente da ciascun locatore**. Se uno dei contitolari non esercita l'opzione, questi è tenuto al versamento dell'imposta di registro, calcolata sulla sua parte di canone di locazione, come imputabile in base alle quote di possesso. Deve essere inoltre versata l'imposta di bollo sul contratto di locazione.

In caso di immobili compresi nel fondo patrimoniale e concessi in locazione anche il **coniuge** non proprietario può esercitare **l'opzione per la cedolare secca in relazione ai canoni che gli vengono imputati**.

La tassazione con cedolare secca riguarda anche le **pertinenze**, che possono essere:

- **concesse in locazione unitamente all'abitazione**, all'interno dello stesso contratto;

- **locate in forza di apposito e separato contratto**, purché la locazione intercorra tra gli stessi soggetti e sia fatto esplicito richiamo al contratto riguardante l'abitazione, evidenziando il vincolo pertinenziale con la stessa.

Non sono previsti limiti quantitativi al numero di pertinenze per le quali è possibile l'applicazione della cedolare secca.

Valutazioni e scelta del regime fiscale

Trattandosi di regime facoltativo, i proprietari di immobili concessi in locazione ad uso abitativo, anche ad uso turistico e per vacanze, possono scegliere se applicare l'imposta fissa ovvero le regole di tassazione ordinarie.

Tra i **vantaggi** del regime della **cedolare secca** si possono segnalare:

- la semplicità di applicazione: calcolo di una imposta in percentuale fissa, da versare annualmente negli ordinari termini per gli adempimenti IRPEF;
- il venir meno del pagamento dell'imposta di registro (sempreché dovuta per superamento dei 30 giorni di locazione al medesimo conduttore nell'arco dell'anno);
- la semplicità di calcolo; il contribuente conosce da subito l'importo della tassazione sul suo reddito da locazione, non dipendendo dal reddito complessivo (non si applica l'IRPEF ordinaria con le aliquote progressive).

Per contro, occorre valutare **caso per caso** l'effettiva convenienza rispetto al regime ordinario, effettuando una stima del carico fiscale nei due casi e tenendo conto della propria fascia di reddito e relativo livello di tassazione, nonché degli eventuali oneri deducibili e detrazioni spettanti.

Nel caso di locazioni brevi, non assume rilevanza, in tale valutazione di convenienza, il vincolo di non poter chiedere l'aggiornamento del canone, inclusa la variazione Istat, in quanto non si pone il problema.

IMU, TASI e TARI in caso di locazione breve

L'Imposta unica municipale (IMU) grava esclusivamente sul proprietario e mai sul locatario.

Va segnalato che, in caso di locazione di **singole stanze** all'interno dell'immobile in cui il locatore risiede, l'immobile non perde la qualifica di abitazione principale. Ciò, in quanto tale nozione dipende unicamente dal fatto che il proprietario risieda e dimori nell'immobile. Ne consegue che **l'abitazione principale parzialmente locata** resta

esclusa dall'applicazione dell'IMU.

Quanto alla **TASI**, in caso di immobile locato, la regola generale prevede che una quota dell'imposta sia a carico dell'occupante. Tale quota può variare dal 10% al 30% dell'imposta dovuta, in base a quanto stabilito con delibera del Comune. Tale ripartizione dell'imposta tuttavia non è prevista in caso di detenzione temporanea di durata **non superiore a sei mesi** nel corso dello stesso anno solare: in tal caso, la TASI è dovuta soltanto dal possessore dei locali e delle aree a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e superficie, e non anche dall'occupante. Pertanto, nel caso delle **locazioni brevi**, la **TASI** resta a carico solo del locatore e **non grava mai sul conduttore**.

Anche la **TARI** non grava sul conduttore nel caso di locazioni brevi. Infatti, in deroga al criterio generale per il quale la TARI è dovuta da chi occupa l'immobile (il conduttore, nel caso di immobile locato), nel caso di detenzione temporanea di durata **non superiore a sei mesi** nel corso dello stesso anno solare, la TARI (come la TASI) è dovuta soltanto dal **possessore** dei locali a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o superficie.

D.L. n. 50/2017 e nuovi adempimenti in capo agli intermediari: trasmissione dei dati e ritenute

Con la finalità di assicurare il contrasto all'evasione fiscale, il D.L. n. 50/2017 ha poi introdotto alcuni adempimenti in capo agli intermediari che intervengono, online o tramite i canali tradizionali, nella stipula dei contratti di locazione breve.

Tali soggetti devono **trasmettere i dati** relativi ai contratti di locazione breve conclusi per il loro tramite, entro il **30 giugno** dell'anno successivo.

L'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati relativi ai contratti è punita con la sanzione da 250 a 2.000 euro, ridotta alla metà se la trasmissione è effettuata entro i 15 giorni successivi alla scadenza, ovvero se, nel medesimo termine, è effettuata la trasmissione corretta dei dati.

I nuovi adempimenti **decorrono** con riferimento ai contratti di locazione breve stipulati **dal 1° giugno 2017**.

Gli intermediari di cui sopra, inoltre, **qualora incassino i canoni o i corrispettivi** relativi ai contratti in oggetto, devono operare (e versare), in qualità di sostituti d'imposta, una **ritenuta del 21%** sull'ammontare dei canoni e corrispettivi **all'atto**

dell'accredito a favore del beneficiario¹.

Pertanto, si può così riepilogare:

- l'intermediario opera la ritenuta **se incassa** i canoni o i corrispettivi dal conduttore, per poi corrispondere il canone di pertinenza del locatore a quest'ultimo: la ritenuta è applicata in questo secondo passaggio, e pertanto all'atto del pagamento dall'intermediario a favore del locatore (proprietario);
- in caso di pagamento diretto dal conduttore al locatore, non si applica alcuna ritenuta.

In caso di pagamento mediante assegno bancario intestato al locatore, l'intermediario, non avendo la **materiale disponibilità** delle risorse finanziarie su cui operare la ritenuta, non è tenuto a tale adempimento anche se l'assegno è consegnato al locatore per il suo tramite.

In caso di pagamento del canone mediante carte di pagamento (carte di credito, di debito, prepagate) gli intermediari autorizzati (banche, istituti di pagamento, istituti di moneta elettronica, Poste Italiane S.p.A.) nonché le società che offrono servizi di pagamento digitale e di trasferimento di denaro in Internet (ad es. PayPal), non svolgendo attività di intermediazione, non sono tenuti ad operare la ritenuta che deve eventualmente essere effettuata dall'intermediario che incassa il canone o interviene nel pagamento.

La ritenuta, ove dovuta, deve essere versata entro il giorno 16 del mese successivo.

La ritenuta si considera operata:

- a titolo di imposta, in presenza di opzione per la cedolare secca;
- a titolo di acconto, nel caso in cui non sia esercitata l'opzione.

Gli intermediari devono poi rilasciare la **certificazione unica**.

Imposta di soggiorno

Gli intermediari e i gestori dei portali telematici, **qua-**

¹ Il T.A.R. del Lazio, con ordinanza n. 5442 del 18 ottobre 2017, ha respinto l'istanza della nota piattaforma *Airbnb* di annullare il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate prot. n. 132395/2017 del 12 luglio 2017, che fissa le regole attuative dell'art. 4 del D.L. n. 50/2017. Il T.A.R., in particolare, ha affermato che l'applicazione di una ritenuta, da parte delle piattaforme on line che si occupano di affitti turistici, **non crea effetti distorsivi della concorrenza**, o misure discriminatorie. Inoltre ha ritenuto che, nella comparazione tra i diversi interessi pubblici e privati coinvolti, appare comunque **prevalente l'interesse pubblico** al mantenimento degli effetti del provvedimento in esame, al quale peraltro gli altri operatori del mercato si sono già adeguati.

lora incassino i canoni o i corrispettivi, sono responsabili del pagamento dell'imposta di soggiorno e del contributo di soggiorno, nonché degli ulteriori adempimenti previsti dalla legge e dal regolamento comunale.

Disciplina attuativa

Le modalità di assolvimento degli adempimenti di comunicazione e conservazione dei dati, nonché di effettuazione e versamento delle ritenute, sono state individuate con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate Prot. 132395 del 12 luglio 2017.

È infine previsto che l'Agenzia delle entrate stipuli **convenzioni** con i **sogetti che utilizzano in Italia i marchi di portali di intermediazione on-line** al fine di definire le modalità di collaborazione per il **monitoraggio** delle locazioni concluse attraverso l'intermediazione dei medesimi portali.

Locazione di immobili situati all'estero

Qualora il contribuente residente in Italia **conceda in locazione un immobile situato all'estero**, i redditi che ne derivano sono qualificati non come redditi fondiari ma come **redditi diversi** ai sensi dell'art. 70, comma 2, del TUIR.

Tali redditi concorrono alla formazione del reddito complessivo e devono essere dichiarati in Italia dal soggetto ivi fiscalmente residente, ovunque essi siano prodotti (*world wide principle*).

In relazione ai beni immobili situati all'estero, rileva il reddito calcolato secondo le norme dell'altro Stato, fatte salve le Convenzioni contro le doppie imposizioni. Spetta inoltre un **credito di imposta** per le imposte pagate in detto altro Stato a titolo definitivo, nel limite della quota d'imposta corrispondente al rapporto tra i redditi prodotti all'estero ed il reddito complessivo (art. 165, comma 1, TUIR).

In caso di immobile estero **locato**, il **canone di locazione percepito, ridotto del 15%** a titolo di deduzione forfetaria delle spese, deve essere indicato nel quadro RL della dichiarazione dei redditi.

Qualora il canone di locazione sia stato assoggettato a tassazione all'estero, nel quadro RL deve essere indicato l'ammontare netto dichiarato nello Stato estero senza alcuna deduzione forfetaria delle spese; in tal caso inoltre spetta il credito d'imposta per le imposte pagate all'estero ai sensi dell'art. 165 del TUIR.

In relazione agli immobili all'estero, in ogni caso, i contribuenti fiscalmente residenti in Italia devono

adempiere agli obblighi in materia di **monitoraggio fiscale**, tra cui in primis la compilazione del quadro **RW** nella dichiarazione dei redditi.

Sugli immobili all'estero infine è dovuta l'**IVIE** (imposta sul valore degli immobili all'estero).

Bed & Breakfast

Con la denominazione "bed & breakfast, la cui traduzione letterale dall'inglese significa "letto e colazione", si identifica l'esercizio (anche saltuario) del servizio di ospitalità che consente ad un privato, avvalendosi della normale organizzazione familiare, di accogliere gli ospiti nella propria abitazione, mettendo a disposizione dei clienti alcune stanze dell'appartamento.

In particolare, si tratta di un'attività ricettiva di tipo extralberghiero, svolta da parte di **sogetti privati** che offrono un servizio di alloggio e prima colazione, con un numero limitato di camere e/o posti letto, utilizzando parti della propria abitazione privata, con periodi di apertura annuale o stagionale.

È previsto un limite quantitativo di camere e posti letto.

Regolamentazione dei Bed & Breakfast

Secondo quanto stabilito dall'articolo 12 comma 3 del Codice del Turismo (Codice del 23 maggio 2011, n. 79), i Bed & Breakfast sono "strutture ricettive a conduzione ed organizzazione familiare, gestite da privati in forma non imprenditoriale, che forniscono alloggio e prima colazione utilizzando parti della stessa unità immobiliare purché funzionalmente collegate e con spazi familiari condivisi". La regolamentazione dei Bed & Breakfast è poi contenuta nella normativa delle Regioni e delle Province autonome. Le norme regionali fissano, tra l'altro, il numero massimo di camere e posti letto e i periodi di chiusura e apertura.

Adempimenti per l'inizio dell'attività di Bed & Breakfast

Il soggetto privato che intenda avviare e gestire un Bed & Breakfast, deve trasmettere in via telematica con posta certificata allo Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.) sul cui territorio insistono le strutture e gli immobili da destinare all'attività, una segnalazione certificata di **inizio attività (SCIA)** ai sensi dell'art. 19 della L. n. 241/1990.

Per l'esercizio dell'attività di Bed & Breakfast il soggetto interessato deve essere in possesso dei se-

guenti **requisiti**:

a) i requisiti previsti dal R.D. 18 giugno 1931, n. 773 (Approvazione del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza);

b) i requisiti previsti in materia di prevenzione incendi ai sensi del decreto del Ministro dell'Interno 9 aprile 1994 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la costruzione e l'esercizio delle attività ricettive turistico-alberghiere), qualora richiesti;

c) i requisiti igienico-sanitari relativi alla struttura, previsti dalla normativa vigente.

Il SUAP, ricevuta la segnalazione certificata di inizio attività, ne trasmette tempestivamente copia, sempre in via telematica, al Comune, all'Azienda Sanitaria Locale che esercita l'attività di vigilanza e, a fini informativi, ne trasmette altresì copia alla Provincia e all'agenzia di accoglienza e promozione turistica locale competenti per territorio.

Per somministrare la prima colazione occorre presentare all'ASL competente territorialmente una **Notifica sanitaria relativa alla sicurezza alimentare dei cibi** messi a disposizione degli ospiti. Il modello per la notifica di inizio, variazione o cessazione dell'attività è rinvenibile sul sito internet regionale.

Ogni variazione relativa a stati, fatti, condizioni e titolarità, indicati nella segnalazione di cui sopra è comunicata su apposito modello predisposto dalla struttura regionale competente entro e non oltre i dieci giorni successivi al suo verificarsi, allo Sportello Unico Attività Produttive competente per territorio, che procede come per la segnalazione certificata di inizio attività.

Aspetti fiscali del Bed & Breakfast

Il regime fiscale dei redditi derivanti dallo svolgimento dell'attività di Bed & Breakfast è stato disciplinato da due Risoluzioni del Ministero dell'Economia e delle Finanze:

- Risoluzione n. 180/E del 14 dicembre 1998.

- Risoluzione n. 155 del 13 ottobre 2000.

I redditi conseguiti, non derivanti dall'esercizio d'impresa, si inquadrano tra i "**redditi diversi**" di cui all'art. 81, d.P.R. n. 917/1986 (nel Quadro RL del Modello Redditi o nel Quadro D del Modello 730) e sono determinati in base all'art. 85 d.P.R. n. 917/1986 come **differenza tra l'ammontare percepito nel periodo d'imposta e le spese specificamente inerenti** alla loro produzione, opportunamente documentate.

Sono "spese inerenti" tutte quelle sostenute e specificamente inerenti allo svolgimento dell'attività (comma 2, art. 71, TUIR). Ad esempio, l'approvvigionamento di generi alimentari; il costo per materiale per la pulizia e suoi addetti; le utenze domestiche.

Al fine di documentare la riscossione delle somme deve essere rilasciata una **ricevuta** di quietanza (predisponendo un "bollettario madre-figlia", anche utilizzando i blocchetti prestampati che si trovano in commercio), redatta in duplice copia, con numerazione progressiva, data di emissione, corrispettivo incassato, quantità di giorni di permanenza del cliente, timbro e firma.

Sulle ricevute di importo superiore ad euro 77,47 deve essere applicata la marca da bollo da euro 2,00.

Attività non in regime di impresa

Con i documenti di prassi citati (risoluzione n. 180/E del 14 dicembre 1998 e risoluzione n. 155 del 13 ottobre 2000), l'Agenzia delle Entrate ha stabilito l'esclusione dalla soggettività imprenditoriale del contribuente persona fisica che intraprenda tale attività, purché:

- le prestazioni siano saltuarie;

- non vi sia l'utilizzo di mezzi organizzati.

Le normative regionali collegano invece solitamente la definizione di Bed & Breakfast con l'attività ricettizia svolta con l'impiego di un numero di stanze e posti letto non superiore ad un certo numero.

Occorre comunque sempre tenere a mente che i requisiti amministrativi assumono soltanto un valore di indizio circa la **natura dell'attività esercitata** (a parere dell'Agenzia delle Entrate, infatti, il numero delle stanze utilizzate non comporta in sé alcuna implicazione fiscale o attrazione in una sfera piuttosto che in un'altra).

Ai sensi dell'art. 4 d.P.R. n. 633/1972, qualora le prestazioni di servizi siano occasionali e pertanto non rientranti in un'attività esercitata per professione abituale, le stesse sono escluse dal campo di applicazione dell'IVA.

Qualora invece tale attività, pur esercitata periodicamente, sia svolta in modo sistematico, con un carattere di stabilità evidenziando una opportuna organizzazione di mezzi, indice della professionalità dell'esercizio dell'attività stessa, l'attività rientra nel campo di applicazione dell'IVA.

Affittacamere

Secondo la definizione contenuta nell'art. 12, comma 2, del Codice del Turismo (Codice del 23 maggio 2011 n. 79), gli esercizi di affittacamere sono "strutture ricettive composte da camere ubicate in più appartamenti ammobiliati nello stesso stabile, nei quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari".

Ai fini fiscali, l'affitto di camere ammobiliate, **con prestazione di servizi accessori**, quali la consegna e il cambio della biancheria e il riassetto del locale, pur in mancanza di organizzazione esterna in forma di impresa, configura attività commerciale con produzione di **reddito di impresa**, se tale attività viene esercitata per **professione abituale**, ancorché non esclusiva (Circolare Min. Finanze del 16 giugno 1987 n. 13).

La fornitura, anche abituale, di appartamenti ammobiliati e camere mobiliate verso un determinato corrispettivo, non accompagnata dalla prestazione di servizi accessori, non è invece idonea ad integrare gli estremi necessari per la configurabilità di un'attività imprenditoriale. In quest'ultima ipotesi la causa giuridico economica del rapporto che si viene a costituire tra l'affittacamere e il villeggiante è riconducibile alla fattispecie tipica del **contratto di locazione**, con il quale il locatore si obbliga dietro corrispettivo a far godere al locatario ed a tempo determinato, un bene immobile, a nulla influenzando l'eventuale possesso da parte del primo dell'autorizzazione amministrativa prescritta in materia dall'art. 108 del T.U. delle leggi di pubblica sicurezza (ancora Circolare Min. Finanze del 16 giugno 1987 n. 13).

Affittacamere quale attività commerciale abituale

Qualora l'attività di affittacamere sia configurata come una vera e propria **attività commerciale**, per l'avvio è necessario aprire **partita IVA**, effettuare la comunicazione di **inizio attività presso la Camera di Commercio**, nonché la comunicazione al SUAP (sportello unico delle attività produttive) del proprio Comune.

L'attività di affittacamere è regolata anch'essa nella normativa regionale, alla quale bisogna fare riferimento per i limiti (numero posti letto etc.) e per gli adempimenti necessari.

In generale, chi svolge attività di affittacamere deve garantire i seguenti servizi accessori minimi di ospitalità, compresi nel prezzo della camera:

- pulizia locali al cambio cliente;
- cambio della biancheria;
- fornitura di energia elettrica, acqua e riscaldamento.

Ai fini IVA, in presenza di **attività di tipo alberghiero** (attività ricettiva con fornitura di servizi accessori, e non solo la mera attività di gestione immobiliare), si applica l'aliquota del **10%** prevista dal d.P.R. n. 633/1972 tabella A parte terza n. 120.

Qualora invece si tratti di attività commerciale svolta con abitualità e pertanto produttiva di reddito di impresa, ma qualificabile come **gestione immobiliare**, si applica il regime IVA delle locazioni immobiliari e pertanto le prestazioni sono esenti ex d.P.R. n. 633/1972 art. 10 n. 8.

Affittacamere quale attività commerciale occasionale

In difetto del requisito di professionalità e abitualità, ma in presenza di fornitura dei servizi accessori oltre alla messa a disposizione delle camere, l'attività si qualifica come **attività commerciale occasionale**.

In tal caso si generano **redditi diversi** da attività commerciale non esercitata abitualmente (art. 67, comma 1, lett. i), TUIR).

Affittacamere senza servizi accessori: reddito fondiario

La messa a disposizione di camere ammobiliate verso un determinato corrispettivo, non accompagnata dalla prestazione di servizi accessori, è riconducibile alla fattispecie tipica del **contratto di locazione**.

In tal caso, si applica la disciplina esposta con riguardo alle locazioni brevi.

CAV: Case e appartamenti per vacanze

Le unità abitative ammobiliate ad uso turistico sono case o appartamenti, arredati e dotati di servizi igienici e di cucina autonomi, dati in locazione ai turisti, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non inferiore a sette giorni e non superiore a sei mesi consecutivi senza la prestazione di alcun servizio di tipo alberghiero (art. 12, comma 5, del Codice del Turismo 23 maggio 2011, n. 79).

In base alla norma citata, le unità abitative ammobiliate a uso turistico possono essere gestite:

- a) in forma imprenditoriale;
- b) in forma non imprenditoriale, da coloro che han-

no la disponibilità fino ad un massimo di quattro unità abitative, senza organizzazione in forma di impresa. La gestione in forma non imprenditoriale viene attestata mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, recante il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa;

c) con gestione non diretta, da parte di agenzie immobiliari e società di gestione immobiliare turistica che intervengono quali mandatarie o sublocatrici, nelle locazioni di unità abitative ammobiliate ad uso turistico sia in forma imprenditoriale che in forma non imprenditoriale, alle quali si rivolgono i titolari delle unità medesime che non intendono gestire tali strutture in forma diretta; l'esercizio dell'attività di mediazione immobiliare relativamente a tali immobili è compatibile con l'esercizio di attività imprenditoriali e professionali svolte nell'ambito di agenzie di servizi o di gestione dedicate alla locazione.

Oltre a tale inquadramento generale, occorre poi fare riferimento alla **normativa regionale**, che disciplina in modo puntuale i limiti, le regole e gli adempimenti per lo svolgimento di tale attività.

Carattere imprenditoriale e differenza rispetto alla locazione

La gestione di **case e appartamenti per vacanze (CAV)** si differenzia da un punto di vista normativo dalla **locazione turistica**, in quanto la prima rientra tra le attività ricettive, con fornitura di servizi aggiuntivi per gli ospiti, tipici di un'attività **turistico alberghiera**, mentre la seconda è un'attività di mera locazione, ovvero un'attività non ricettiva.

Tipicamente i servizi offerti **delle case vacanze** (preclusi alle locazioni turistiche, salvo che non siano accessori e comunque nei limiti di quanto previsto dal nuovo D.L. n. 50/2017 art. 4) sono uno o più tra i seguenti:

- **servizio di pulizia** al momento dell'inizio e del termine dell'alloggio;
- servizio di **cambio periodico della biancheria**;
- **messa a disposizione di uno o più posti spiaggia**, con la relativa attrezzatura;
- **servizio di trasporto** dall'aeroporto alla località di ubicazione dell'immobile;
- **organizzazione di tour enogastronomici**, turistici o di altra natura.

In presenza di attività svolta con **professionalità abituale, ancorché stagionale** (art. 55, comma 1,

TUIR) e con **organizzazione di mezzi**, si configura ai fini fiscali una attività commerciale produttiva di **reddito di impresa**.

Valgono pertanto tutti gli adempimenti previsti per l'attività di impresa, in forma individuale o societaria (adempimenti fiscali, adempimenti civilistici, nonché ovviamente gli adempimenti presso il Comune e/o altre autorità come previsti dalla normativa di riferimento).

Ai fini IVA, valgono le considerazioni esposte con riguardo al caso dell'attività di affittacamere. In presenza di **attività di tipo alberghiero** (in presenza di servizi accessori, e non solo attività di gestione immobiliare), si applica l'aliquota del **10%** prevista dal d.P.R. n. 633/1972 tabella A parte terza n. 120.

Qualora invece si tratti di attività commerciale qualificabile come **gestione immobiliare**, si applica il regime IVA delle locazioni immobiliari e pertanto le prestazioni sono esenti *ex d.P.R. n. 633/1972 art. 10 n. 8*.

Attività svolta in modo occasionale

In difetto del requisito di professionalità e abitualità, ma in presenza di fornitura dei servizi accessori oltre alla messa a disposizione delle camere, l'attività si qualifica come **attività commerciale occasionale**.

In tal caso si generano **redditi diversi** da attività commerciale non esercitata abitualmente (art. 67, comma 1, lett. i) TUIR).

Appartamenti per vacanza senza servizi accessori: reddito fondiario

Infine, qualora difettino i requisiti propri dell'attività imprenditoriale e non vengano forniti servizi accessori (salvo quelli minimi previsti dall'art. 4 D.L. n. 50/2017), si ritorna alla fattispecie del **contratto di locazione, con applicazione della relativa disciplina** (v. locazioni brevi).

Locazione breve: tabelle riassuntive

Ambito di applicazione	
Contratti inclusi nel regime della locazione breve	Contratti di locazione di immobili a uso abitativo , situati in Italia, di durata non superiore a 30 giorni e stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa.
	Sono compresi i contratti che prevedono la prestazione di servizi accessori , quali, per esempio, la fornitura di biancheria, la pulizia dei locali, la concessione dell'utilizzo delle utenze telefoniche o del wi-fi.
	Sublocazioni (purché con le caratteristiche della locazione breve).
	Contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario che hanno per oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi (purché con le caratteristiche della locazione breve).
	Contratti di locazione di singole stanze di un'abitazione (purché con le caratteristiche della locazione breve).
Contratti esclusi dal regime della locazione breve	I contratti con i quali il locatore, oltre a mettere a disposizione l'immobile, fornisce altre prestazioni aggiuntive (per esempio, il servizio di colazione e la somministrazione di alimenti e bevande, la messa a disposizione di auto a noleggio, guide turistiche o interpreti; in questi casi, infatti, sarebbero riconducibili a una prestazione qualificabile, sotto il profilo fiscale, come attività d'impresa, anche se svolta in maniera occasionale).

Regime fiscale applicabile	
Irpef , secondo le modalità ordinarie	Irpef con le aliquote ordinarie, applicata sul canone ridotto forfetariamente del 5%.
	In tal caso la ritenuta 21% è a titolo di acconto.
Cedolare secca 21% , su opzione del locatore	Imposta sostitutiva del 21% dell'intero importo indicato nel contratto.
	L'opzione può essere esercitata:
	- nella dichiarazione dei redditi dell'anno in cui maturano i canoni di locazione o nel quale si riscuotono i corrispettivi;
	- con l'eventuale e volontaria registrazione del contratto.
	In tal caso la ritenuta 21% è a titolo di imposta.

Adempimenti in capo agli intermediari (per i contratti stipulati dal 1° giugno 2017)	
Ritenuta 21%	Da applicare se l'intermediario interviene nella riscossione dei canoni di locazione o dei corrispettivi; la ritenuta si applica al momento del versamento al locatore della somma incassata.
	Non si applica se il pagamento avviene con assegno bancario intestato al locatore (in tal caso l'intermediario non ha la materiale disponibilità delle risorse finanziarie).
Certificazione ai locatori delle ritenute operate	Mediante la certificazione, i soggetti che operano la ritenuta assolvono anche l'obbligo di comunicazione dei dati.
Comunicazione dei dati all'Agenzia delle Entrate (in assenza di ritenuta e certificazione)	Comunicazione dei dati dei contratti di locazione breve stipulati a partire dal 1° giugno 2017 per il loro tramite.
	Anche quando lo stesso intermediario si avvale, a sua volta, di altri intermediari.
	Entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di conclusione del contratto.
	Solo se non si applica la ritenuta e quindi non viene rilasciata la certificazione.
Conservazione dei dati	<p>Gli intermediari che sono intervenuti nella stipula del contratto e/o nell'incasso dei canoni o dei corrispettivi sono tenuti a conservare gli elementi posti a base delle informazioni da comunicare e dei dati relativi ai pagamenti o ai corrispettivi incassati per tutto il periodo previsto per la notifica di un avviso di accertamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fino al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione; - fino al 31 dicembre del settimo anno successivo a quello in cui la dichiarazione avrebbe dovuto essere presentata, nei casi di omessa presentazione o di presentazione di dichiarazione nulla.