

IPSOA

Immobili & proprietà

Mensile sull'amministrazione
e la gestione degli immobili

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

SPECIALI
DIGITALI
2020

Nuova 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**

Aggiornato
con la Legge di Bilancio 2020

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

© 2020 Wolters Kluwer Italia S.r.l - Via Dei Missaglia n. 97 - Edificio B3 - 20142 - Milano

ISBN: 978-88-217-7352-5

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*

2

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

4

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

13

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

18

LA TUTELA DEL CONSUMATORE
di *Paolo Martinello*

32

LOCAZIONI BREVI, LOCAZIONI TURISTICHE, B&B E ALTRE FORMULE: ASPETTI FISCALI
di *Paola Aglietta*

41

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 di 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, ma che ormai immersi nella globalizzazione utilizzano le tecnologie per un modello di economia circolare, in cui

professionisti, 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 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.

Il fenomeno ha reso evidente l'inadeguatezza delle norme che attualmente regolano le locazioni rispetto alla realtà sociale.

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 l'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 maggiormente 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 collaborative 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 propone un'analisi del 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 residenza dalla locazione turistica e, non da ultimo, verificare se immettere nel circuito "Airbnb" 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.

Viviamo in una società che cambia con rapidità, nella quale le persone si spostano altrettanto velocemente, anche se non altrettanto velocemente mutano le norme, ma l'autonomia privata può colmare le lacune e la prassi professionale introdurre assetti negoziali soddisfacenti ed efficaci, che prevengano ed evitino il contenzioso.

Anche con questo obiettivo è stato ideato questo Speciale.

Buona lettura

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 primarie, si connota per una contraddittoria contemporanea propensione alla liberalizzazione degli statuti locativi ed a meccanismi di contrattazione standardizzata.

Il concetto di *oikos*, e cioè di casa, abitazione, appartamento, è in filosofia spiegato come “custodia del proprio”: la casa si connette con l’“esser mio”, è parte del sentimento di chi vi abita al punto di formare “una cosa sola, in un modo simile, se non uguale, al dito che sta congiunto alla persona”¹.

L’ordinamento giuridico dà rilievo alla casa sia come bene suscettibile di valutazione economica, sia come luogo essenziale in cui organizzare l’esistenza e le relazioni domestiche².

Nella Costituzione la casa assume le forme del “domicilio inviolabile” (art. 14 Cost.) e dell’“abitazione” alla cui proprietà la Repubblica deve favorire l’accesso (art. 47, comma 2, Cost.).

Corte cost. 17 febbraio 1987, n. 49, ritenne “indubbiamente doveroso da parte della collettività intera impedire che delle persone possano rimanere prive di abitazione”. Corte cost. 25 febbraio 1988, n. 217, definì il “diritto all’abitazione” uno dei “requisiti essenziali caratterizzanti la socialità cui si conforma lo Stato democratico voluto dalla Costituzione”, di tal che “creare le condizioni minime di uno Stato sociale, concorrere a garantire al maggior numero di cittadini possibile un fondamentale diritto sociale, quale quello all’abitazione, contribuire a che la vita di ogni persona rifletta ogni giorno e sotto ogni aspetto l’immagine universale della dignità umana, sono compiti cui lo Stato non può abdicare in nessun caso”. Corte cost. 7 aprile 1988, n. 404, invece, definì il “diritto sociale all’abitazione collocabile

fra i diritti inviolabili dell’uomo di cui all’art. 2 della Costituzione”.

Nella Convenzione europea per la salvaguardia dei diritti dell’uomo e delle libertà fondamentali ogni persona ha diritto al rispetto del proprio domicilio (art. 8 CEDU), che si intende anche come essenzialità della salvaguardia della casa di abitazione³.

Il Codice Civile è attento a tutelare la residenza familiare, ovvero la casa dove si realizzano le esigenze abitative della comunità familiare (artt. 337 *sexies*, 143 comma 2, 144, 146, 318, 540 comma 2, c.c.) e conosce il diritto di abitazione di una casa per i bisogni del titolare e della sua famiglia (art. 1022 c.c.).

È significativo l’intervento di recente compiuto da Corte cost. 20 luglio 2018, n. 166, la quale ha dichiarato costituzionalmente illegittimo, per violazione dell’art. 3 Cost., l’art. 11, comma 13, del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, nella L. 6 agosto 2008, n. 133, che stabilisce, al fine dell’accesso, da parte degli immigrati, al contributo al pagamento del canone di locazione, di cui all’art. 11 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, il requisito del possesso del certificato storico di residenza da almeno dieci anni nel territorio nazionale, ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione, trattandosi di durata palesemente irragionevole e arbitraria, oltre che non rispettosa dei vincoli europei. La sentenza n. 166/2018 della Corte costituzionale ha richiamato dapprima l’art. 11 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, il quale prevede un contributo di sostegno al pagamento del canone

¹ A. Rosmini-Serbati, *Filosofia del diritto*, 1, Milano, 1841, 97-298.

² M.V. De Giorgi, *La casa nella geografia familiare*, in *Europa e dir. priv.*, 2013, 3, 761 ss.

³ Corte Eur. Dir. Uomo, Sez. VI, 21 aprile 2016, Ivanova e Cherkezov. C. Bulgaria, ric. n. 46577/15.

delle locazioni abitative, da erogarsi a soggetti che si trovino in una situazione di indigenza qualificata, e poi il decreto del Ministero dei lavori pubblici e delle infrastrutture del 7 giugno 1999, che ha dettato i “requisiti minimi dei conduttori per beneficiare dei contributi integrativi”. È stato così evidenziato come, in origine, i beneficiari del contributo erano tutti i “conduttori”, titolari di un contratto di locazione registrato, che, per basso reddito ed elevate soglie di incidenza del canone, potessero ritenersi in una situazione di indigenza tale da non disporre di risorse sufficienti a sostenere l’onere del pagamento dell’ammontare dovuto per l’abitazione. Né la legge, né il decreto ministeriale prevedevano distinzioni tra cittadini e stranieri, e neppure menzionavano requisiti legati alla durata della residenza sul territorio nazionale e regionale, ma individuavano solo criteri di carattere economico, tali da riservare la distribuzione del fondo a soggetti seriamente disagiati. Avverte la Corte costituzionale che “il legislatore intendeva, dunque, rivolgersi a situazioni di così grave bisogno da compromettere la fruizione di un bene di primaria importanza qual è l’abitazione”. Il contributo integrativo per il pagamento dei canoni di locazione, *ex art. 11, Legge n. 431/1998*, rientra, in particolare, nel novero delle provvidenze “polifunzionali”, in quanto soddisfa non unicamente l’esigenza abitativa dei conduttori indigenti (come invece, ad esempio, l’assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), ma anche quelle dei locatori, che vengono tutelati dai rischi di morosità, e della pubblica amministrazione, sopperendo alle eventuali insufficienze nell’offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica. La Corte costituzionale ha allora deciso che l’art. 11, comma 13, del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, nella L. 6 agosto 2008, n. 133, “introduce una irragionevole discriminazione a danno dei cittadini di paesi non appartenenti all’Unione europea, richiedendo solo ad essi il possesso del certificato storico di residenza da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione”. Ispirandosi alla propria giurisprudenza⁴, la Corte costituzionale ha riaffermato il principio secondo cui sono costituzionalmente illegittime, per contrasto con l’art. 3 Cost., le norme di legge che subor-

dinano il riconoscimento di determinate prestazioni assistenziali, nei confronti dei soli stranieri, al possesso di un requisito di “residenza qualificata” per un certo periodo minimo di tempo. La significativa protrazione temporale della residenza nel territorio regionale, elevata a condizione per l’elargizione di un contributo di sostegno volto al pagamento del canone di locazione abitativo, introduce una preclusione destinata a discriminare i cittadini extracomunitari, non essendovi alcuna ragionevole correlabilità tra quella condizione positiva di ammissibilità al beneficio e gli altri peculiari requisiti (integrati da situazioni di bisogno e di disagio riferibili direttamente al basso reddito e alle elevate soglie di incidenza del canone), che costituiscono il presupposto di fruibilità della provvidenza. Le politiche sociali legate al soddisfacimento dei bisogni abitativi, in particolare, possono, quindi, prendere in considerazione un radicamento territoriale ulteriore rispetto alla sola residenza, purché contenuto entro limiti non palesemente arbitrari ed irragionevoli. Ciò perché l’accesso ad un bene di primaria importanza e a godimento tendenzialmente duraturo, come l’abitazione, per un verso si colloca a conclusione del percorso di integrazione della persona presso la comunità locale e, per altro verso, può richiedere garanzie di stabilità. Per la Corte costituzionale, in definitiva, i requisiti dei dieci anni di residenza sul territorio nazionale o dei cinque anni sul territorio regionale - imposti dal censurato art. 11, comma 13, D.L. n. 112 del 2008 - prescrivono una durata palesemente irragionevole e arbitraria, oltre che non rispettosa dei vincoli europei della direttiva 2003/109/CE, al fine dell’accesso al contributo al pagamento del canone di locazione da parte degli stranieri cittadini di paesi terzi non appartenenti all’Unione europea, così da violare il parametro costituzionale di cui all’art. 3 Cost. Da un canto, la norma incriminata esige una residenza protratta per dieci anni sul territorio nazionale, termine che coincide con quello necessario e sufficiente a richiedere la cittadinanza italiana ai sensi dell’art. 9, comma 1, lett. f), della Legge 5 febbraio 1992, n. 91; d’altro canto, la durata minima quinquennale di residenza nel territorio regionale neppure tiene conto che il Fondo per il sostegno all’accesso alle abitazioni in locazione è stato istituito in un contesto normativo volto anche a “favorire la mobilità nel settore della locazione attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione per periodi determinati”, e, dunque, per esigenze transitorie, relative a periodi limitati. Da ultimo, la Corte costituzionale fa ov-

⁴ Corte cost. 25 maggio 2018, n. 107; Corte cost. 19 luglio 2013, n. 222; Corte cost. 7 giugno 2013, n. 133; Corte cost. 18 gennaio 2013, n. 4; Corte cost. 18 gennaio 2013, n. 2; Corte cost. 9 febbraio 2010, n. 40; Corte cost. 2 dicembre 2005, n. 432.

viamente salva la possibilità che il legislatore individui altri indici di radicamento territoriale e sociale, cui subordinare l'erogazione del sostegno al canone di locazione ed altri sussidi per l'alloggio, nei limiti imposti dal principio di non discriminazione e di ragionevolezza.

La legislazione speciale ha così storicamente assicurato alla locazione ad uso abitativo la dignità di un istituto autonomo, fornito di un proprio statuto connaturato 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 vincolo⁵.

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 bene⁶.

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. 392⁷. 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**⁸.

Del resto, proprio la legislazione speciale ha assicurato il superamento della astratta **neutralità** del codice civile rispetto alla locazione di cose, consentendo 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 contraenti⁹. 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 materia¹⁰.

Si è tuttavia osservato come l'impatto della Riforma delle locazioni abitative del 1998 sul mercato immobiliare sia stato disastroso¹¹.

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 resi-

⁵ M. Trimarchi, *La locazione abitativa nel sistema e nella teoria generale del contratto*, Milano, 1988, 121-122.

⁶ U. Breccia, *Il diritto all'abitazione*, Milano, 1980, 131 ss.

⁷ 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.

⁸ 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.

⁹ Si veda M. Trimarchi, *La locazione abitativa nel sistema e nella teoria generale del contratto*, Milano, 1988, 65 ss.

¹⁰ 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.

¹¹ 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.

denziale 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*¹². 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 vessatorietà¹³. 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, scевра, 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 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 ecce-

¹² "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.

¹³ 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 considera-

zione 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".

zioni sono quelle da essa stessa previste”¹⁴.

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 urbani¹⁵. Non sembra, quindi, ancora minimo, 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)¹⁶.

La fattispecie dell’art. 1, comma 2, lett. c) è nettamente 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’unico 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 **appo-**

¹⁴ 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*.

¹⁵ 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.

¹⁶ 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.

sita clausola contrattuale. Non assume invece un ruolo centrale, nel processo di qualificazione della finalità turistica, la neutra delimitazione temporale dell'esigenza abitativa¹⁷; 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 perseguiti, 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 bene¹⁸. Il silenzio sul punto degli accordi locali do-

vrebbe 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 godimento¹⁹.

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

¹⁷ 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.

¹⁸ 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.

¹⁹ 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. Acierno, 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 foresterie 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.

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 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, apportino alle altre condizioni modifiche idonee ad alterare l'assetto dei reciproci interessi, preconstituito nel modello concordato, ferme, peraltro, restando le clausole così pattuite²⁰.

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 legislazione 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 con-

²⁰ In tal senso, Cass. 27 dicembre 2016, n. 27022.

trattuali, 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 locatizio 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 persistenza²¹.

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 soltan-

to **tassative ipotesi di nullità**.

Non ha introdotto novità sul versante civilistico, né tanto meno tipizzato una nuova ipotesi di contratto di locazione abitativa, l'intervento operato con l'art. 4 del D.L. 24 aprile 2017, n. 50, convertito con modificazioni dalla Legge 21 giugno 2017, n. 96, essendo tale disciplina essenzialmente volta ad estendere le disposizioni fiscali stabilite dall'art. 3, D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, con aliquota del 21 per cento in caso di opzione per l'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca, ai redditi derivanti dalle cosiddette "**locazioni brevi**" (locazioni di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, e perciò non soggette all'obbligo di registrazione, ivi inclusi quelle che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulate 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). Si tratta, com'è stato attentamente osservato in dottrina, di un provvedimento legislativo che ha inteso soltanto mettere a punto un meccanismo finalizzato a contrastare l'evasione fiscale in questo specifico segmento del mercato delle locazioni abitative, facendo rilevare come "la disciplina del contratto di locazione continui ad essere caratterizzata da una sovrabbondanza di valenze fiscali ignota alle altre manifestazioni dell'autonomia privata in campo contrattuale"²². 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

²¹ Cass. 20 febbraio 2014, n. 4075.

²² V. Cuffaro, *Locazioni brevi, locazioni transitorie, locazioni turistiche*, in *Corr. giur.*, 2017, 11, 1329 ss.

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 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 secondo²³) 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 temperare 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 obbligatorio 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.

²³ 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 rientrare 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, rientrano 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 finalità 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 i conflitti sono già arrivati alla propo-

sizione formale.

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, differenziazione 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 essere applicabile anche alla nostra fattispecie.

Regime fiscale

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”

Il novellato art. 4 titola “**Regime fiscale delle locazioni brevi**” e, al comma 1, ne dà la definizione: “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 finanze, 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 locare 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 va vista la problematica originata dalla Legge regionale 25 gennaio 2018 n. 7 che ha istituito il codice identificativo da assegnare a case e appartamenti per vacanze (CIR-Codice identificativo di riferimento) inserendo nella disciplina generale della legge, che abbiamo visto sopra, dopo il com-

ma 8 dell'art. 8 i commi 8 *bis* e 8 *ter* che recitano:

"Al fine di semplificare i controlli da parte delle autorità competenti, la pubblicità, la promozione e la commercializzazione dell'offerta delle strutture ricettive di cui all'art. 26, compresi gli alloggi e le porzioni di alloggi dati in locazione per finalità turistiche ai sensi della legge 431/1998, con scritti o stampati o supporti digitali e con qualsiasi altro mezzo all'uopo utilizzato, devono indicare apposito codice identificativo di riferimento (CIR) di ogni singola unità ricettiva ..." (art. 8 *bis*) e

"I soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, e che pubblicizzano, promuovono o commercializzano le attività di cui al comma 8 *bis*, pubblicano il CIR sugli strumenti utilizzati" (art. 8 *ter*).

E inserendo anche, dopo il comma 3 dell'art. 39 un art. 3 *bis* che recita:

"I soggetti che non ottemperano correttamente all'obbligo di cui all'art. 38, commi 8 *bis* e 8 *ter*, ovvero che contravvengono all'obbligo di riportare il CIR, che lo riportano in maniera errata o ingannevole sono soggetti alla sanzione pecuniaria da euro 500 a euro 2.500 per ogni attività pubblicizzata, promossa o commercializzata".

La delibera di Giunta Regionale 28 giugno 2018 n. XI/280 ha dettato la disciplina di questo codice identificativo di riferimento concludendo così l'iter di una disposizione intervenuta ad aggravare di oneri un rapporto privatistico tra conduttore e locatore già regolamentato completamente dal codice civile.

La Legge regionale n. 7/2018 è stata subito sottoposta al giudizio di legittimità avanti la Corte costituzionale su impugnazione del Presidente del Consiglio dei Ministri che ha sostenuto, appunto, la violazione della riserva di competenza esclusiva del legislatore statale in materia di ordinamento civile (art. 117, comma 2, lett. 1, Cost.).

Con sentenza depositata in data 11 aprile 2019 la Corte ha dichiarato non fondate le questioni di legittimità costituzionale dedotte ritenendo che le disposizioni censurate costituiscano "un adempimento amministrativo precedente ed esterno al contratto di locazione turistica, sanzionando i correlativi inadempimenti, senza incidere sulla libertà negoziale e sulla sfera contrattuale che restano disciplinate dal diritto privato".

Ne consegue, pertanto, che solo una modifica della disciplina legislativa regionale potrebbe annullare l'obbligo.

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. Viene ad esistenza semplicemente **per effetto del suo manifestarsi nel mondo fattuale**, senza che sia necessaria alcuna attività da parte dei soggetti interessati.

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

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. Il numero dei condomini va calcolato facendo valere per uno i comproprietari della stessa unità immobiliare: il criterio che individua i diritti e gli obblighi dei singoli è infatti quello della proprietà esclusiva, intesa in senso unitario. Il che comporta che, qualora si tratti di più comproprietari di un'unità immobiliare ancora indivisa, detti comproprietari devono essere conteggiati come una persona; tale soluzione appare con-

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 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.

validata anche dall'art. 67, comma 2, disp. att. c.c., che, ai fini della regolare costituzione dell'assemblea, per le delibere di sua competenza, stabilisce che, nell'ipotesi in cui un'unità immobiliare dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante, designato dai comproprietari interessati a norma dell'art. 1106 c.c. (e non più, come in passato, per sorteggio da parte del presidente dell'assemblea).

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. Per l'approvazione dei regolamenti c.d. facoltativi è comunque necessario il *quorum* di cui all'art. 1138, comma 3, c.c., quantomeno in forza di una naturale applicazione analogica, in quanto entrambi i regolamenti, quello obbligatorio e quello facoltativo, adempiono alla medesima funzione e lo stesso art. 1138 c.c. non introduce alcuna distinzione al riguardo, per cui deve richiedersi il raggiungimento della stessa maggioranza.

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

Il regolamento di formazione assembleare **non può liberamente derogare alle disposizioni imperative dettate dalla legge** e gli è impedito di limitare i diritti che risultano attribuiti a ciascun condomino dagli atti di acquisto³. D'altro canto, l'espressa previsione nel comma 1 dell'art. 1138 c.c. delle mate-

rie che ne possono essere oggetto esclude, *a contrario*, che lo stesso possa menomare le posizioni soggettive dei singoli condomini.

Il legislatore **usa il verbo "menomare"** i diritti di ciascun condomino, che non va inteso nel senso più ampio di ridurre o diminuire, ma nel significato più rigoroso di far mancare o venir meno, ossia impedire: in quest'ottica, l'assemblea, approvando una clausola regolamentare, non può impedire l'uso delle cose comuni, ma può diminuire l'esercizio di tale uso, apportando limitazioni che non lo impediscono.

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.

Il **regolamento contrattuale** può sottoporre a limitazioni l'esercizio dei poteri e delle facoltà, che normalmente caratterizzano il contenuto del diritto di proprietà, tanto sulle parti comuni, quanto sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, traendo validità ed efficacia dal consenso degli interessati, purché espresso nella forma richiesta dalla natura di

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.

ciascuna limitazione. Va escluso però che lo stesso possa derogare alle disposizioni riguardanti l'organizzazione del gruppo o la dinamica dell'amministrazione.

Le clausole del regolamento "esterno", potendo appunto imporre limiti ai poteri e alle facoltà spettanti ai condòmini sulle singole unità immobiliari devono essere enunciate in modo chiaro ed esplicito e sono 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. Solo il regolamento di natura contrattuale può imporre limitazioni alla sfera di proprietà dei singoli condòmini, non potendo invece la compagine assembleare deliberare in tal senso, a meno di una specifica ed espressa accettazione da parte di tutti i partecipanti al condominio e non dei soli intervenuti in assemblea.

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 condòmino 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.

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 condomi-

La trascrizione del regolamento e i limiti alle proprietà esclusive

Il regolamento di condominio, quando contiene disposizioni che incidono sui diritti reali dei singoli condòmini, quali per esempio la proprietà, l'usufrutto e la servitù, deve essere approvato da tutti i condòmini ed ha il valore di un contratto. Per potere avere valore anche nei confronti di coloro che successivamente acquistano dagli iniziali condòmini le singole unità immobiliari deve essere trascritto nei pubblici registri immobiliari.

Il regolamento redatto dall'originario costruttore trascritto nei registri immobiliare assume carattere convenzionale e vincola i successivi acquirenti nell'uso e nel godimento dei beni comuni e per i limiti restrittivi posti sulle loro proprietà esclusive⁸. Perciò le clausole del regolamento che contengono limitazioni ai diritti dei condòmini sulle cose di proprietà esclusiva devono formare oggetto della particolare forma di pubblicità prevista 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 uso⁹.

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 rife-

nio edilizio (Cass. 21 febbraio 2017, n. 4432).

⁸ Cass. n. 21632/2017.

⁹ 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 condòmini ed il decoro dell'edificio.

rimento all'impegno dal medesimo assunto¹⁰. 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 soggetti¹¹. L'**omessa trascrizione** non va comunque ad influire sulla validità e sull'efficacia del regolamento, ma **determina solo l'inopponibilità ai singoli successi 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 tutelare¹².

¹⁰ Le pattuizioni del regolamento che comportano restrizioni delle facoltà inerenti alla proprietà esclusiva dei singoli condomini oppure relative alle parti condominiali dell'edificio, devono essere espressamente enunciate, in quanto, come si è detto, il diritto del condomino di usare, di godere e di disporre di tali beni può essere convenzionalmente limitato soltanto in virtù di negozi che pongano in essere servitù reciproche. I limiti al diritto dei condomini di usare, godere o disporre dei beni condominiali, come delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, devono, sotto pena di invalidità delle relative clausole, essere individuati ed indicati in modo preciso, evitando formulazioni del tutto generiche e foriere di interpretazioni diverse (Cass. n. 322/2019).

¹¹ Cass. 20 ottobre 2016, n. 21307.

¹² 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

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 contratto¹³. 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'atto¹⁴.

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 sin-

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.

¹³ 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.

¹⁴ 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. Vedi anche Trib. Catania 31 gennaio 2019 n. 454 secondo cui le clausole contenute nel regolamento di condominio sono vincolanti per gli acquirenti delle singole unità qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto esplicito richiamo al regolamento stesso che, seppure non allegato materialmente, deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto.

gole 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 condominiale¹⁵. 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.

Non è, quindi, atto soggetto alla trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645 c.c., il regolamento di condominio in sé, quanto le eventuali convenzioni costitutive di servitù che siano documentalmente inserite nel testo di esso¹⁶.

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 senza 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 reciproca¹⁷.

Clausola relativa alle immissioni

Si è detto che nel regolamento di natura contrattuale possono infine legittimamente essere inserite clausole che restringono le facoltà inerenti alla pro-

¹⁵ 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 della destinazione delle proprietà esclusive incidono 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. La Corte di cassazione - in altre occasioni - ha distinto tra le clausole del regolamento che impongono pesi a carico di unità immobiliari di proprietà esclusiva e a vantaggio di altre unità abitative, e le clausole che, al contrario, impongono prestazioni positive a carico di alcuni ed a favore di altri condomini o di soggetti diversi: nel primo caso si configura un diritto di servitù, trascrivibile nei registri immobiliari, mentre nel secondo un onere reale e nel terzo un'obbligazione *propter rem* non trascrivibili (cfr. Cass. n. 11684/1990). Le clausole contenute del regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio (o dal costruttore), accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli piani e regolarmente trascritto nei registri immobiliari, in quanto volte a restringere i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive, sono state intese come costitutive su queste ultime di servitù reciproche (cfr. Cass. n. 14898/2013). Ai fini dell'opponibilità delle servitù reciproche costituite dal regolamento di condominio, non è però sufficiente indicare nella nota di trascrizione il regolamento medesimo, ma, in forza degli artt. 2659, comma 1, n. 2 e 2665 c.c., occorre indicarne le specifiche clausole limitative (cfr. Cass. n. 17493/2014). Posto che in tema di servitù vige il noto principio per cui *nemini res sua servit*, il costruttore originario il quale abbia predisposto il regolamento - una volta venuta ad esistenza la prima servitù atipica attraverso il primo frazionamento dell'edificio, ossia la prima vendita a terzi di una unità immobiliare, dovrà determinare l'opponibilità del regolamento tramite la

nota di trascrizione del primo atto di acquisto di un'unità compresa nell'edificio, menzionando in essa tutte le distinte unità immobiliari, anche quelle rimaste ancora in sua proprietà (del costruttore), ovvero ciascuno dei reciproci fondi dominante e servente. All'atto dell'alienazione delle ulteriori unità immobiliari, il regolamento andrà ogni volta richiamato o allegato e dovrà eseguirsi un'ulteriore trascrizione specifica per le servitù che man mano vengono ad esistenza fino all'esaurimento del frazionamento della proprietà originariamente comune.

¹⁶ Da ultimo, vedi anche Cass. n. 6769/2018 secondo cui legato all'atto dell'alienazione delle ulteriori unità immobiliari, il regolamento andrà ogni volta richiamato o allegato e dovrà eseguirsi un'ulteriore trascrizione per le servitù che man mano vengono all'esistenza, fino all'esaurimento del frazionamento della proprietà originariamente comune. In assenza di trascrizione, queste disposizioni del regolamento del regolamento, che stabiliscono i limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, valgono altrimenti soltanto nei confronti del terzo acquirente che ne prenda atto in maniera specifica nel medesimo contratto d'acquisto. Nella medesima sentenza, circa la rilevanza d'ufficio dell'eccezione di inopponibilità della clausola regolamentare si è affermato il principio per cui "una clausola del regolamento di condominio, contenente limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, ed alla conseguente inopponibilità di tali limiti ai terzi acquirenti, non costituisce oggetto di un'eccezione in senso stretto, quanto di un'eccezione in senso lato, sicché il suo rilievo non è subordinato alla tempestiva allegazione della parte interessata, ma rimane ammissibile indipendentemente dalla maturazione delle preclusioni assertive o istruttorie".

¹⁷ Cass. 13 giugno 2013, n. 14898.

prietà 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.¹⁸. 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 regolamento¹⁹.

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.

¹⁸ 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).

¹⁹ 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 possiedano un preciso significato tecnico-scientifico, proprio di determinate nozioni specialistiche, non necessariamente a conoscenza dei dichiaranti in tutte le sue implicazioni - Cass. 30 giugno 2011, n. 14460.

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 condomini²⁰.

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 abitativo²¹.

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

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"²².

²⁰ 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.

²¹ 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*.

²² 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 abitazio-

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 consentiti 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.

I rapporti con il condominio

Bed & breakfast e Airbnb sono nuovi concetti che i condomini ormai conoscono molto bene, sia nelle sottili differenze che contraddistinguono l'una attività dall'altra e sia, soprattutto, nel loro inesorabile comune caratteristica, quello cioè di arrecare pregiudizio alla tranquillità e sicurezza del loro vivere in condominio. Tanto è vero che sono sempre più frequenti le assemblee nella quali la collettività condominiale è chiamata a discutere e a deliberare

ne 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.

sulla possibilità di apportare al regolamento una minima - ma radicale - modifica: quella di vietarne lo svolgimento in condominio.

Si è visto più sopra che simili divieti possono essere previsti solo in origine in un regolamento di natura contrattuale, vale a dire in quello predisposto dal costruttore dell'edificio o dall'originario unico proprietario di esso, allegato o semplicemente richiamato nei singoli atti di compravendita ed accettato dall'acquirente. Possono anche risultare da una delibera assembleare, purché assunta con il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio e poi trascritta nei registri immobiliari.

Con pari modalità deve quindi essere deliberata la clausola da inserire nell'esistente regolamento con cui si vieta lo svolgimento in condominio dell'attività di *bed&breakfast* o di quant'altro di simile.

Tali clausole, in quanto appunto destinate a imporre limiti ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sui beni di loro esclusiva proprietà, devono essere scritte in modo chiaro ed esplicito, con uso di espressioni che non diano luogo a possibili incertezze. Sotto questo profilo, la legge (art. 1362 c.c.) impone, quale mezzo per interpretare la comune intenzione delle parti, il criterio letterale delle parole usate, senza però sottovalutare l'elemento funzionale del divieto così previsto, cioè i pregiudizi che effettivamente le parti hanno inteso vietare con l'inserimento nel regolamento del divieto stesso, anche quando le espressioni usate appaiano di per sé chiare e per nulla bisognose di approfondimenti interpretativi²³.

L'interpretazione di una clausola del regolamento di condominio, contenente il divieto di destinare gli appartamenti a stanze ammobiliate d'affitto, pensioni e locande, nel senso di non consentire la destinazione delle unità immobiliari a residenze assistenziali per anziani, case famiglia o anche comunità alloggio, **non viola i canoni di ermeneutica contrattuale**²⁴.

²³ Con sentenza n. 2757/208 il Tribunale di Milano ha rigettato il ricorso volto a far accertare e dichiarare l'attività di *bed and breakfast* o affittanza breve illegittima per contrarietà ad una norma del Regolamento condominiale, poiché tale norma, interpretata secondo il suesposto principio, non vietava la locazione di breve ed anche di brevissima durata.

²⁴ Cass. n. 109/2016: le conclusioni della Suprema Corte sono del tutto conformi a quanto già stabilito in tema di appartamenti per civile abitazione adibiti a *bed and breakfast* nell'ipotesi in cui il regolamento contrattuale preveda il divieto di destinare le unità immobiliari in condominio all'attività di affittacamere, pen-

Parimenti, si è affermato che il divieto di destinare gli appartamenti a pensioni o camere di affitto è da considerarsi esteso anche al *bed & breakfast*²⁵.

E così, con il divieto di adibire le unità immobiliari ad usi diversi da quello abitativo, inteso questo come luogo ove la persona vive abitualmente, si intende inibire un uso di esse come soggiorno temporaneo o addirittura giornaliero. Ancora, il vietare di adibire i locali ad uso di pensione o affittacamere presuppone una volontà dei condomini di evitare un incontrollabile e frequente accesso in condominio da parte di estranei, come ben accade nel caso di *bed & breakfast* o di Airbnb. Parimente dicasi per il divieto di svolgimento di attività pregiudizievoli per la sicurezza e per il riposo dei proprietari, quali ben possono essere quelle in esame, a seconda della struttura destinata ad accogliere i saltuari avventori²⁶.

sioni ed alberghi. Vedi anche Cass. n. 11609/2018.

²⁵ In Trib. Milano n. 11380/2017, dopo essersi ribadito che le disposizioni contenute nei regolamenti condominiali contrattuali possono imporre limitazioni al godimento e alla destinazione di uso degli immobili di proprietà esclusiva dei singoli condomini, si è confermato che tali disposizioni, che si risolvono nella compressione delle facoltà e dei poteri inerenti al diritto di proprietà dei singoli partecipanti, devono essere espressamente e chiaramente manifestate dal testo delle disposizioni o comunque devono risultare da una volontà desumibile in modo non equivoco da esso e sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti quando ne siano a conoscenza e le abbiano accettate attraverso il regolamento contrattuale. Sul presupposto che l'attività di *bed & breakfast* è del tutto sovrapponibile a quella di destinazione delle unità abitative ad uso di pensioni o camere d'affitto vietata nel regolamento contrattuale, anch'essa deve ritenersi illegittima per violazione della norma regolamentare che fa divieto di destinare le proprietà esclusive a "*pensioni*" o "*camere in affitto*". Ha aggiunto anche che il condomino inosservante della norma regolamentare sul divieto "di pensioni o camere di affitto" deve essere assoggettato alle misure di coercizione indiretta a norma dell'art. 614-bis c.p.c., tenendo conto dei giorni di esercizio dell'attività in cui quest'ultima è stata esercitata.

²⁶ Secondo il Tribunale Roma (sent. n. 18557/2016) la costituzione di un "*bed and breakfast*" o di un "affitta camere" non necessita dell'approvazione dell'assemblea condominiale né occorre alcuna variazione di destinazione d'uso. Tale attività, tuttavia, non deve arrecare alcun pregiudizio ai condòmini e non deve essere espressamente vietata dal regolamento condominiale, intendendosi nella nozione di pregiudizio anche il pericolo per la sicurezza dei singoli condomini in conseguenza della presenza di numerose persone utenti del servizio. (Fattispecie nella quale, non emergendo in maniera inequivocabile dal regolamento condominiale l'inclusione del "*bed and breakfast*" tra le attività soggette a divieto, il giudicante ha ritenuto che - sulla base degli elementi acquisiti nel processo - non potesse ritenersi concretata alcuna turbativa della sicurezza e della tranquillità dei condomini).

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 Legge 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 Legge 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 di-

mensioni²⁷. 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 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, etc.), 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 abitativo²⁸.

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

²⁷ Cass. 3 dicembre 2002, n. 17167.

²⁸ Cass. 8 novembre 2010, n. 22665.

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 mancati di vocazione turistica, in applicazione peraltro dell'intento della normativa stessa di valorizzare e promuovere il turismo anche in quelle aree "che non abbiano ancora conosciuto una adeguata fruizione turistica" (art. 27): non a ca-

so 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, tal-

ché 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.

Il contratto per uso foresteria

Le locazioni per "uso foresteria non hanno una sistemazione nella L. n. 431/1998, se si eccettua il sottotipo proposto dal comma 3 dell'art. 1 e non hanno trovato regolamentazione nella contrattazio-

ne standardizzata definita alla stregua dell'art. 5 della L. n. 431/1998.

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 perseguiti, al soggetto contraente-conduttore. Temporaneità dell'alloggio e collegamento con il conduttore formale, dunque, sono gli elementi distintivi della fattispecie, sottoposta alla disciplina del codice civile.

Sono questi gli elementi distintivi della fattispecie che, nella vigenza della Legge n. 392/1978, ha dato adito a non poche simulazioni relative per interposizione fittizia di persona nel momento in cui il contratto, pure intestato quale conduttore a soggetto diverso dal reale occupante dell'immobile per l'indicato uso precario, risultava in realtà finalizzato, con il consenso del locatore, a soddisfare esigenze abitative primarie e stabili del fruitore del bene. Il tutto verso un canone di locazione ovviamente maggiore di quello che la legge imponeva.

Il termine "foresteria" sta ad indicare, nell'accezione linguistica, un gruppo di locali destinati, nell'ambito di un vasto complesso, all'alloggio degli ospiti occasionali. Oggi è inteso come luogo che associazioni di vario genere o società destinano, a prescindere dalla sua ubicazione, ad alloggio di ospiti, di associati o di dipendenti che di volta in volta hanno occasione di recarsi in una certa zona.

La foresteria è un contratto di locazione in cui il conduttore destina funzionalmente il bene a temporaneo alloggio di persone ad esso collegate. La causa del contratto resta comunque quella tipica della locazione e cioè lo scambio del godimento del bene verso un corrispettivo.

Tale contratto risponde alle esigenze di taluni soggetto, prevalentemente società commerciali o associazioni, di alloggiare temporaneamente propri dipendenti od ospiti, con la particolarità che la loro rotazione nell'immobile locato ne importa una utilizzazione tendenzialmente continuativa.

La scelta è prevalentemente economica e finalizzata a limitare i costi delle frequenti trasferte del personale. Può rappresentare anche un motivo di immagine l'offrire alloggio ai propri ospiti in un edificio prestigioso, in occasione di incontri di lavoro o di trattative.

Trattasi quindi di una ipotesi che resta del tutto

estranea al concetto di abitazione e che, in quanto tale, è sempre stata esclusa dall'applicabilità della legislazione vincolistica. Non è una locazione abitativa, né primaria e né transitoria, in quanto non è direttamente rivolta a soddisfare una esigenza abitativa propria del conduttore, bensì la diversa esigenza sopra menzionata di destinare l'immobile locato a temporaneo alloggio di dipendenti o ospiti del titolare del contratto. Vista la tipica destinazione, ben può farsi rientrare in una delle attività (commerciali, di rappresentanza, professionali, culturali, etc.) disciplinate dagli artt. 27 e 42 della L. n. 392/1978, allorché la foresteria sia funzionale alla produttività dell'azienda. La sua destinazione esclude che possa parlarsi di "uso foresteria" nel caso in cui il conduttore (non il fruitore del bene) sia una persona fisica. Il soggiorno deve essere temporaneo e presupporre l'esistenza di un rapporto di lavoro o di opera fra il titolare del diritto all'uso dell'appartamento ed il soggetto fisico che di volta in volta lo occupa, con la conseguente esclusione di ogni idea di abitazione stabile e primaria.

Mancando quindi il diretto utilizzo ad abitazione personale del conduttore, il contratto di foresteria non può allora che trovare la propria regolamentazione nel codice civile, senza che per esso possa invocarsi l'applicazione della Legge n. 431/1998.

Il contratto di locazione parziale

Né il codice civile, né le leggi speciali (si pensi alla Legge n. 392/1978 o alla n. 431/1998) contengono la definizione di contratto di locazione parziale. Non esiste invero una definizione legislativa di **locazione parziale**, benché, nel mercato locatizio, sia una prassi ampiamente diffusa.

L'art. 1571 c.c. definisce la locazione come quel contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo.

A ben vedere, il riferimento alla cosa immobile non è di per sé preclusivo della possibilità di locare, in uso esclusivo, uno o più vani di un'unità immobiliare, con uso condiviso della restante parte dell'abitazione.

Il contratto di locazione parziale può allora definirsi come un contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra uno o più vani di un immobile, per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo.

La locazione parziale può riguardare tanto la **destinazione abitativa** (stanza da letto), quanto usi dif-

ferenti da quello abitativo (ad esempio locazione per uso studio, etc.). Allo stato attuale è bene non confondere la locazione parziale con quella di un posto letto. Questa tipologia contrattuale, senz'altro lecita, non è contemplata quale forma di locazione, quanto piuttosto alla stregua di attività ricettiva e come imprenditoriale o para imprenditoriale.

Quanto alla durata, non sembra sussistere ostacoli a locare per una durata pari a quella della locazione totale.

Il contratto di locazione della stanza dev'essere registrato se di **durata superiore ai trenta giorni**.

Le locazioni brevi in genere

Le locazioni brevi sono quelle disciplinate da contratti per 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, anche attraverso la gestione di portali online.

Il recente intervento normativo (D.L. 24 aprile 2017, n. 50 cd. "manovra correttiva") reca una novità non già nell'individuare il termine di 30 giorni, bensì nel ricondurre alla locazione anche i contratti che prevedono la fornitura di servizi accessori.

Laddove la prestazione di servizi sia preponderante rispetto alla locazione, non si rientra nella fattispecie della locazione ma in quella dell'attività di impresa²⁹.

Il contratto non richiede la forma scritta e possono essere stipulati anche attraverso intermediari che, offrendo strumenti tecnici e informatici per facilitare l'incontro tra locatore e conduttore, agiscono per la conclusione di contratti *online o offline*: il semplice incontro della volontà del locatore di locare con quella del conduttore di prendere in locazione, manifestata online, è dunque sufficiente per concludere il contratto.

Le locazioni brevi non sono soggette a registrazione. 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 cliente. Se la durata del contratto così determinata è inferiore

²⁹ Commissione Tributaria Reg. Sicilia 21 agosto 2017, n. 3080.

re a 30 giorni nell'anno è prevista la registrazione solo in caso d'uso.

Il D.L. n. 113/2018 (convertito in L. n. 32 del 1° dicembre 2018) estende anche agli affitti brevi l'obbligo di comunicare alla Questura le informazioni sulle persone alloggiate.

Gli stessi obblighi già previsti dall'art. 109 del TULPS per i gestori di esercizi alberghieri e di altre strutture ricettizie, nonché i proprietari gestori di case e di appartamenti per vacanze e gli affittacamere, valgono ora anche per chi concede in locazione o sublocazione immobili o parti di essi con contratti di durata inferiori a trenta giorni.

Entro le 24 ore successive all'arrivo, oppure immediatamente per i soggiorni inferiori alle h. 24, le generalità degli ospiti dovranno essere comunicate attraverso il sito Alloggiati Web della Polizia di Stato, lo stesso utilizzato dai gestori delle strutture

ricettive.

Le regole valgono anche per colui che concede in locazione o sublocazione una sola stanza della più ampia sua unità immobiliare per una sola notte.

In caso di inosservanza, la sanzione resta quella prevista dall'art. 17 del Tulp: arresto sino a tre mesi o ammenda sino a € 206,00.

Non era pensabile, d'altro canto, che la Pubblica Sicurezza potesse lasciare scoperto l'intero settore delle locazioni brevi, che peraltro sta proliferando molto bene da anni grazie alla spinta dei portali online e i cui contratti sono sempre più adottati dai proprietari di seconde case, visto che a volte, a seconda del posizionamento dell'immobile, si riesce anche a raddoppiare o triplicare il rendimento delle formule lunghe, dai contratti liberi a quelli transitori.

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, viste anche le perduranti incertezze del quadro legislativo e regolamentare italiano) il compito di 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 altri analoghi operatori digitali globali).

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 situazioni 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".

La Comunicazione della Commissione è stata favorevolmente accolta dal Parlamento europeo con la Risoluzione approvata il 15 giugno 2017⁴, con la quale è stato tra l'altro evidenziato che: i) sebbene alcuni ambiti dell'economia collaborativa siano regolamentati, anche a livello locale e nazionale, altri ambiti rischiano di rientrare in "zone grigie" normative, in quanto non è sempre chiaro quali regolamentazioni UE siano applicabili, il che genera notevoli differenze tra gli Stati membri in ragione delle regolamentazioni e giurisprudenze a livello nazionale, regionale e locale, frammentando così il mercato unico; ii) i requisiti di accesso al mercato per le piattaforme collaborative e i prestatori di ser-

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 Risoluzione del Parlamento europeo del 15 giugno 2017 su un'agenda europea per l'economia collaborativa (2017/2003(INI)).

vizi devono essere necessari, giustificati e proporzionati, nonché semplici e chiari, sottolineando che tale valutazione dovrebbe considerare se i servizi siano prestati da professionisti oppure da privati, subordinando i fornitori tra “pari” (*peer-to-peer*) a requisiti giuridici meno restrittivi, garantendo al tempo stesso standard di qualità e un elevato livello di protezione dei consumatori; iii) va accolta con favore l’iniziativa della Commissione di garantire l’adeguatezza del diritto dei consumatori e di prevenire gli abusi dell’economia collaborativa intesi a eludere la normativa, in quanto i consumatori dovrebbero godere di un elevato ed efficace grado di protezione, indipendentemente dal fatto che i servizi siano prestati da professionisti o da “pari”; iv) è necessaria una maggiore chiarezza riguardo alle tutele per i consumatori in caso di controversie; nell’ambito dell’economia collaborativa sono ancora necessarie norme a tutela dei consumatori, soprattutto in presenza di attori di mercato dominanti, asimmetrie informative o di una mancanza di scelta o di concorrenza.

a) I soggetti coinvolti nella *sharing economy*

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 Consumo⁵ 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 consumatore (artt. 33 ss.) e contratti a distanza (artt. 49 ss.⁶).

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 uno 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”⁷.

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 lavorativa⁸), maggiori difficoltà si possono porre con riferimento al “terzo” soggetto che entra in gioco, vale a dire all’utente operatore (professionista o consumatore?).

⁷ Cfr. art. 3, comma 1, lett. a) e c) del Codice del Consumo.

⁸ Benchè anche in tali casi il rapporto non potrebbe essere sottratto all’applicazione del Codice del Consumo laddove si accogliesse la tesi, che appare preferibile al fine di evitare ingiustificate discriminazioni in analoghe situazioni di disparità di forza contrattuale, che individua come “non consumatore” solo colui che compie “atti della professione” e non anche “atti relativi alla professione”. Per approfondimenti sul punto, anche in dottrina e giurisprudenza, cfr. A. Barenghi, *Diritto dei consumatori*, Milano, 2017, 25 e da ultimo M. de Pamphilis, *I contratti di consumo tra esigenze di armonizzazione e nuovi modelli negoziali*, in *Arch. Giuridico*, n. 2/2019, 411.

⁵ D.Lgs. 6 settembre 2005, n. 206.

⁶ Come modificati a seguito dell’entrata in vigore del D.Lgs. 21 febbraio 2014, n. 21.

b) Il rapporto tra gestore e utente fruitore

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 pagamento⁹).

A conferma di ciò, va richiamata l'iniziativa avviata a livello comunitario nel 2018 nei confronti di Airbnb dal Comitato Consumer Protection Cooperation (CPC) - alla quale ha attivamente partecipato l'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato - riguardante presunte pratiche commerciali scorrette poste in essere dal professionista nelle modalità di prospettazione delle proprie offerte di alloggi,

⁹ 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.

nonché la presenza di possibili clausole vessatorie nelle condizioni generali di contratto¹⁰, iniziativa all'esito della quale il professionista ha volontariamente accettato di modificare una serie di clausole contenute nelle sue condizioni contrattuali adottate a livello europeo¹¹.

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 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 e alla natura del rapporto intercorrente tra le parti, non sembrano di per sé facilmente assoggettabili ad un esame sotto il profilo della loro vessatorietà ai sensi del Codice del Consumo.

¹⁰ In particolare, tra le pratiche commerciali potenzialmente scorrette sono state rilevate le modalità di presentazione del prezzo sul sito di Airbnb, non conforme ai requisiti di trasparenza imposti dalla normativa UE a tutela del consumatore, in quanto il prezzo pubblicizzato nella fase iniziale di ricerca non conteneva informazioni su tutti gli elementi di costo non evitabili, come commissioni di servizio e costi dei servizi di pulizia, nonché la mancanza di chiarezza nell'evidenziare gli host che agiscono nell'ambito della propria attività professionale. Tra le clausole potenzialmente vessatorie contenute nelle condizioni contrattuali di Airbnb vi erano, ad esempio, quelle relative alle modalità di risoluzione delle controversie tra gli host e i propri clienti, alle modalità di risoluzione del contratto e al foro competente dove il consumatore può far valere i propri diritti. Cfr. AGCM, *Relazione annuale sull'attività svolta nel 2018*, in www.agcm.it/dotcmsdoc/relazioni-annuali/relazioneannuale2018.

¹¹ In particolare, Airbnb si è impegnata a presentare il prezzo totale delle prenotazioni, compresi i supplementi, ad esempio per servizi e pulizia; nel caso in cui non sia possibile calcolare in anticipo il prezzo finale, ad informare chiaramente il consumatore che potrebbe incorrere in ulteriori oneri; ad indicare chiaramente se un'offerta proviene da un privato o da un professionista del settore; ad esplicitare la possibilità per il consumatore di avvalersi di tutti i mezzi di ricorso disponibili e, in particolare, del diritto di citare in giudizio il soggetto che gli fornisce ospitalità, in caso di danni personali o di altra natura, nonché il diritto del consumatore di avviare un procedimento contro Airbnb dinanzi ai giudici del suo paese di residenza; nel caso in cui decida di risolvere un contratto o di rimuovere dei contenuti, ad informare il consumatore (host) e, se del caso, di esplicitare il suo diritto di presentare ricorso e di ottenere un risarcimento.

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 2016¹², 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 piattaforma 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 finale¹³. 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 "organica" in materia di locazioni brevi concluse on-line, presentata in Italia nel 2016¹⁴, poi decaduta al termine della legislatura, si collocava in una prospettiva diversa, mostrandosi attenta più alla tutela dell'utente operatore nei confronti del gestore della piattaforma¹⁵, che ad una maggiore responsabilizzazione di quest'ultimo nei confronti dell'utente fruitore.

La questione non è stata affrontata neppure dai primi e frammentari interventi legislativi in tema di locazioni brevi offerte tramite piattaforme on-line, i quali, come noto, sono stati prevalentemente finalizzati ad imporre al gestore della piattaforma obblighi di natura fiscale¹⁶ e ai vari soggetti coinvolti (ivi compreso l'utente operatore) incombenze di carattere amministrativo¹⁷, senza affrontare né le pro-

¹³ Il tema viene affrontato anche dalla risoluzione del Parlamento europeo del 15 giugno 2017 (vedi nota 4), la quale invita la Commissione a chiarire ulteriormente e quanto prima i regimi di responsabilità delle piattaforme di collaborazione, al fine di promuovere un comportamento responsabile, trasparenza e certezza giuridica e di aumentare in questo modo la fiducia degli utenti; constata, in particolare, che manca una certezza soprattutto sul fatto se una piattaforma offra un servizio sottostante o si limiti a offrire un servizio della società dell'informazione, in conformità della direttiva sul commercio elettronico; invita pertanto la Commissione a fornire ulteriori orientamenti su tali aspetti e a valutare se sono necessarie ulteriori azioni per rendere il quadro normativo più efficace; incoraggia al contempo le piattaforme di collaborazione ad adottare misure volontarie in tal senso.

¹⁴ Proposta di legge presentata alla Camera nel corso della XVII legislatura da Tentori ed altri in tema di "Disciplina delle piattaforme digitali per la condivisione di beni e servizi e disposizioni per la promozione dell'economia della condivisione" (Atto Camera n.3564).

¹⁵ 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).

¹⁶ Cfr. decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 (conv. con L.21 giugno 2017, n. 96) che all'art.4 (Regime fiscale delle locazioni brevi) ha stabilito l'obbligo dei gestori delle piattaforme di operare in qualità di sostituti di imposta prelevata dai canoni e corrispettivi versati loro tramite.

¹⁷ Il "Decreto crescita" (decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, conv. con L. 28 giugno 2019, n. 58) ha previsto all'art. Art. 13 - quater (Disposizioni in materia di locazioni brevi e attività ricettive) l'istituzione presso il Ministero delle politiche agricole ali-

¹² Vedi nota 3.

blematiche relative alle responsabilità delle parti (in particolare quelle del gestore della piattaforma) nei confronti dell'utente fruitore, né la natura giuridica, professionale o "di consumo", del rapporto tra il gestore della piattaforma e l'utente operatore.

c) 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 qualifica 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 per-

cepito) 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 del 2016 già sopra citata, all'art. 5 (Fiscaltà) si limitava 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 ap-

mentari, forestali e del turismo di una banca dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi presenti nel territorio nazionale, identificati mediante un «codice identificativo», da utilizzare in ogni comunicazione inerente all'offerta e alla promozione dei servizi da parte dei soggetti titolari delle strutture ricettive e dei soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e gestiscono portali telematici.

Poco dopo, con il "Decreto sicurezza bis" (decreto-legge 14 giugno 2019, n. 53, conv. con L. 8 agosto 2019, n. 77) è stato modificato il Testo Unico di pubblica sicurezza del 1931, prevedendo che la segnalazione alla locale autorità di PS delle generalità del cliente, in caso di locazione non superiore alle 24 ore, debba essere effettuata dal titolare della struttura entro sei ore dall'arrivo.

plicazione 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 si sarebbe dovuta ritenere 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 ometteva di esplicitare).

Al contempo, come si è già accennato, la proposta di legge del 2016 conteneva 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 gestore¹⁸.

Per quanto attiene la figura dell'utente operatore (il c.d. "prosumer") e la natura professionale o meno della sua attività, qualche passo in più è stato fatto, seppure parziale e incerto, con il già citato decreto-legge n. 50/2017¹⁹.

Pur non affrontando il tema della natura giuridica, professionale o "di consumo", né del rapporto tra il gestore della piattaforma e utente operatore, né dell'attività svolta da quest'ultimo, va però segnalato che l'art. 4 (Regime fiscale delle locazioni brevi) del decreto ha da un lato stabilito che "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 (...)" (comma 1) e, dall'altro, che "con regolamento da emanare entro novanta giorni (...), possono essere definiti, ai fini 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 (...), avuto anche riguardo al numero delle unità immobiliari locate e alla durata delle locazioni in un anno solare" (comma 3 *bis*).

Fermo restando che la definizione di "locazione breve" e i criteri quantitativi e temporali sono richiamati nell'ambito di una normativa espressamente diretta a disciplinare il regime fiscale dell'attività, si intravede un primo tentativo di delimitare i confini tra attività professionale e non professionale dell'utente operatore, che - una volta meglio precisati anche a livello regolamentare²⁰ - produrrà inevitabili riflessi anche sul piano dei rapporti civilistici e privatistici tra i soggetti coinvolti ed in particolare, per quanto qui interessa, i presupposti per l'applicazione del Codice del Consumo nell'ambito dei rapporti attualmente e potenzialmente incerti (quali quelli tra gestore della piattaforma e utente operatore, da un lato, e tra quest'ultimo e l'utente fruitore, dall'altro).

A tale quadro giuridico ancora largamente in costruzione vanno aggiunte le varie leggi regionali che, nel settore delle locazioni brevi (e con interventi a forte rischio di incostituzionalità²¹), hanno introdotto a loro volta taluni criteri distintivi nell'attività svolta dall'utente operatore, a seconda che essa sia "occasionale" o "non occasionale", spesso peraltro omettendo di precisare i criteri sui quali si basa tale distinzione²².

²⁰ Il Regolamento previsto dal comma 3-*bis* decreto-legge n. 50/2017 non risulta ad oggi approvato.

²¹ Rischi che non sembrano superati dalla recente sentenza della Corte costituzionale n.84/2019 che ha dichiarato non fondate le questioni di legittimità costituzionale dell'art. 1, comma 1, lettere a), b) e c), della legge della Regione Lombardia 25 gennaio 2018, n. 7, recante «Integrazione alla legge regionale 1° ottobre 2015 n. 27 (Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo). Istruzione del codice identificativo da assegnare a case e appartamenti per vacanze», promosse, in riferimento agli artt. 3 e 117, secondo comma, lettera l), della Costituzione, dal Presidente del Consiglio dei ministri, posto che la decisione della Corte si basa sulla considerazione che le misure regionali attengono esclusivamente ad "un adempimento amministrativo precedente ed esterno al contratto di locazione turistica, sanzionando i correlativi inadempimenti, senza incidere sulla libertà negoziale e sulla sfera contrattuale che restano disciplinate dal diritto privato", quali dovrebbero invece ritenersi quelle relative alle "locazioni brevi" attinenti all'oggetto del contratto, alle parti ed alla disciplina del rapporto contrattuale tra di esse, vale a dire alla regolamentazione dell'attività negoziale e dei suoi effetti, materie che la stessa Corte con la sentenza citata ha confermato appartenere all'ordinamento civile (citando, tra le tante, le precedenti sentenze n. 176 del 2018, n. 283 del 2016, n. 245 del 2015, n. 290 del 2013).

²² Si veda in tal senso, ad esempio, la legge Regione Lombar-

¹⁸ 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.

¹⁹ Cfr. nota 16.

Allo stato, in attesa che il quadro normativo si completi e approfondisca, è inevitabile concludere che la posizione giuridica dell'utente operatore resti 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. microimprese²³, 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)²⁴.

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

²³ 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.

²⁴ Sul punto la Risoluzione del Parlamento europeo del 15 giugno 2017 (vedi nota 4) afferma la necessità di stabilire "criteri efficaci per operare una distinzione tra "pari" e "professionisti" e, a tal fine, la necessità che la Commissione e gli Stati Membri tengano conto, da un lato, "delle rispettive realtà economiche, come ad esempio il livello di reddito, le caratteristiche dei settori, la situazione delle micro e piccole imprese e lo scopo di lucro dell'attività" e del fatto che "la fissazione di una serie di principi e criteri generali a livello dell'UE e di una serie di soglie a livello

d) 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 consegue 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).

e) Un nuova definizione di consumatore all'orizzonte?

Vi è però da chiedersi se l'applicazione del Codice del Consumo nell'ambito del rapporto tra utenti (operatore e fruitore) 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

nazionale potrebbe essere una via da seguire"; dall'altro, "richiama l'attenzione sul fatto che la fissazione di soglie, sebbene possa offrire linee di demarcazione adeguate tra "pari" e imprese, potrebbe allo stesso tempo creare una disparità tra microimprese e piccole imprese, da un lato, e "pari", dall'altro, e, reputando "vivamente raccomandabili condizioni di parità tra categorie comparabili di prestatori di servizi, chiede l'eliminazione degli oneri normativi inutili e dei requisiti di accesso al mercato ingiustificati per tutti gli operatori economici, in particolare per le micro e piccole imprese, dal momento che sono aspetti che frenano anche l'innovazione".

potrebbe divenire irrilevante ove si ritenesse che l'unico contratto, o comunque il rapporto prevalente (in termini di accesso al bene/servizio, descrizione, prezzo, termini contrattuali, rapporto fiduciario tra le parti), 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 operatore²⁵).

È innegabile del resto che l'evoluzione della nozione di "consumatore" abbia ricevuto nuovo impulso dall'impatto delle nuove tecnologie e dal vero e proprio strapotere delle imprese globali che operano nel mondo del digitale²⁶.

Della qualificazione come "consumatore" di un soggetto in relazione alla sua attività nel mondo virtuale, si è recentemente occupata anche la Corte di Giustizia²⁷, affermando che un utilizzatore di un account Facebook privato non perde la qualità di "consumatore"²⁸ allorché pubblici libri, tenga conferenze, gestisca siti internet, raccolga donazioni. Una conclusione che induce a preconizzare una potenziale evoluzione, della nozione stessa di consumatore all'interno dei rapporti instaurati in rete, nel cui ambito, non a caso, è maturata la definizione di "prosumer", vale a dire di un soggetto che

nell'ambito di tali rapporti può assumere al contempo la funzione di prestatore (producer) che di fruitore (consumer) di beni e servizi, ponendo in luce quanto sia labile il confine che separa, nella società globalizzata e nel mondo digitale, la categoria di produttori e consumatori²⁹.

È evidente che le scelte legislative dirette ad introdurre "soglie" o confini che prevedano l'inquadramento del soggetto e/o della sua attività all'interno dell'una o dell'altra delle categorie tradizionali (professionista/consumatore o commerciale/privata) sulla base di parametri quantitativi prestabiliti (di beni, di tempo, di reddito, etc.), scontano un inevitabile margine di arbitrarità, tali da renderle, in sostanza, scelte di politica legislativa: che potranno essere quindi orientate dalla volontà di favorire l'accesso al mercato di nuove forme di erogazione di beni e servizi da parte di soggetti prima esclusi, oppure, al contrario, di favorire piuttosto gli operatori che sullo stesso mercato già operano.

L'auspicabile individuazione di un punto di equilibrio non sembra cosa facile, ma sarà necessaria.

Da questo punto di vista, non può però sottacersi il rischio che una eccessiva "professionalizzazione" sul piano normativo della nuova figura del "prosumer" (imponendogli obblighi giuridici gravosi e sproporzionati, sia nei confronti delle pubbliche amministrazioni che del fruitore dei suoi servizi) rischierebbe di soffocare ed ostacolare la crescita della *sharing economy* e dei suoi positivi effetti in termini di ricchezza e benessere della collettività (e non solo dei gestori delle piattaforme).

Soluzioni normative che finissero per sostanzialmente equiparare o assimilare l'attività del "prosumer" (persona fisica) a quella dell'imprenditore, risulterebbero ancor più inique ed inappropriate in considerazione della presenza predominante in questo mercato di gestori di piattaforme dotati di mezzi, risorse e forza contrattuale dominante grazie ai beni e servizi messi a loro disposizione dagli utenti "fornitori", sui quali resterebbero però, in larga misura, le responsabilità nei confronti dell'utente finale, con un meccanismo contrario alla regola di sana ed efficiente attività economica e imprenditoriale secondo la quale il rischio andrebbe allocato in capo al soggetto che crea, organizza e promuove l'attività, ricava i maggiori profitti e che resta pertanto il reale soggetto imprenditoriale.

Una prospettiva di questo tipo dovrebbe essere au-

²⁵ Anche in tal caso, la sopra citata Proposta di legge del 2016 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).

²⁶ Sull'evoluzione della definizione di "consumatore" in questo contesto cfr. più approfonditamente M.de Pamphilis, *op. cit.*, 440, il quale osserva giustamente che "il mondo della rete presenta un naturale carattere polimorfo, consentendo un uso del mezzo telematico quanto mai spurio, nel quale è particolarmente difficile discernere tra attività professionale e attività privata (...). L'utilizzo delle piattaforme e delle reti sociali informatiche complica il quadro, in quanto sfida la tenuta delle definizioni normative sin qui considerate".

²⁷ Corte giust. UE, 25 gennaio 2018, causa n. C-498-2016, in *Dir. e giust.* (on line) con nota di G. Milizia, *La tutela degli utenti di Facebook è esclusivamente individuale*. Vedi anche M.de Pamphilis, *op. cit.*, 442.

²⁸ Ai sensi dell'art. 15, Regolamento CE n. 44/2001 concernente la competenza giurisdizionale, il riconoscimento e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale.

²⁹ Cfr. M. de Pamphilis, *op. cit.*, 444.

spicabilmente coltivata e più facilmente condivisa a livello europeo ed internazionale, il quale risulta, da un lato, l'ambito più coerente con la natura stessa della *sharing economy* e con le sue dimensioni sovra nazionali tipiche dell'economia digitale e quindi più adeguato alla regolazione del business delle piattaforme on-line; dall'altro, il solo mezzo per evitare che una nuova 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 brevi, locazioni turistiche, 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 attività di 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. Il D.L. n. 34/2019 ha previsto l'istituzione di una apposita banca dati delle strutture ricettive nonché degli immobili destinati alle locazioni brevi, al fine di migliorare la qualità dell'offerta turistica, assicurare la tutela del turista e contrastare forme irregolari di ospitalità, anche ai fini fiscali: se ne attende ad oggi l'attuazione. Da segnalare infine che è in corso di discussione la bozza di disegno di legge sul Turismo, con la quale potrebbe essere tra l'altro ridisegnato il confine tra attività in capo al privato e attività di impresa.

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 vigo-

re dal 2011, consiste nell'applicazione di un'imposta fissa (con aliquota del 21% o del 10%¹ 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 e Tari²).

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", "stru-

¹ L'aliquota ridotta per i contratti a canone concordato è individuata dal comma 2 dell'art. 3 D.Lgs. 14 marzo 2011, nella misura del 10% (dal 1° gennaio 2020, per effetto dell'art. 1, comma 6, L. 27 dicembre 2019, n. 160). Fino al 31 dicembre 2019, il comma 2 dell'art. 3 prevedeva l'aliquota del 15% e la riduzione al 10% era disposta dall'art. 9, comma 1, del D.L. 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla L. 23 maggio 2014, n. 80, e come da ultimo modificato dalla L. 27 dicembre 2017, n. 205, per gli anni dal 2014 al 2019. La Legge di Stabilità ha pertanto messo a regime l'aliquota del 10%, che altrimenti dal 2020 sarebbe ritornata al 15%.

² La Legge di Stabilità 2020 (L. 27 dicembre 2019, n. 160), ha abolito la Tasi, con effetto dal 1° gennaio 2020. Contestualmente sono state modificate le aliquote IMU, per tener conto del venir meno del gettito Tasi.

mentali” o “patrimoniali”).

Locazione turistica e locazione breve: definizioni

È opportuno premettere che “locazione turistica” e “locazione breve” non sono nozioni coincidenti.

Con il contratto di **locazione turistica**, una parte si obbliga a far godere all'altra un immobile, per un determinato tempo e a fronte di un determinato corrispettivo, per finalità turistiche. Il nostro ordinamento non fornisce una definizione di locazione turistica, ma si deve far riferimento a una pluralità di disposizioni. L'art. 53 dell'allegato 1 al D.Lgs. 23 maggio 2011, n. 79 (“codice del turismo”) dispone che gli alloggi “*locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione*”. Si applicano, pertanto, gli artt. 1571 ss. del codice civile. Alle locazioni turistiche si applica inoltre la L. n. 431/1998 in materia di locazione di immobili ad uso abitativo, salvo espressa inapplicabilità di alcune disposizioni. Ne deriva che la locazione turistica trova un proprio inquadramento, diverso da quello delle strutture ricettive extra-alberghiere individuate dal D.Lgs. 23 maggio 2011, n. 79 (“codice del turismo”) nonché da quello della locazione abitativa di cui alla L. n. 431/1998.

La nozione di **locazione breve**, fornita dall'art. 4 del D.L. 24 aprile 2017, n. 50, non identifica una autonoma fattispecie contrattuale ma rileva ai **solii fini dell'applicazione di uno specifico regime fiscale**: e così, ad esempio, una locazione turistica può essere qualificata come locazione breve, se rispetta i requisiti di cui all'art. 4 D.L. 24 aprile 2017, n. 50, con conseguente applicazione del relativo regime fiscale. Al contrario, una locazione turistica non può essere considerata come locazione breve, qualora abbia durata superiore a 30 giorni.

Venendo alla definizione, 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 superio-

re 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).

Con l'art. 4 del D.L. 24 aprile 2017, n. 50 ne è stata infine fornita 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**”.

Tale 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.

La normativa in commento riguarda dunque 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). Lo ha espressamente precisato l'Agenzia delle Entrate, con la Risposta 10 settembre 2019, n. 373, che ha confermato l'applicabilità del regime fiscale previsto dall'art. 4 del D. L. 24 aprile 2017, n. 50, in caso di attività di locazione di immobile ad uso abitativo posta in essere da parte di privato al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa tramite il portale online "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 comma 3-*bis* dell'art. 4 D.L. n. 50/2017, prevede

l'emanazione, entro 90 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione, di 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. Ad oggi, tuttavia, tale regolamento non risulta essere stato ancora emanato. Occorre pertanto individuare gli elementi idonei, caso per caso, a qualificare l'attività come mera locazione immobiliare oppure come esercizio di attività commerciale, anche tenendo conto delle indicazioni di prassi e giurisprudenza.

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.

In relazione alle locazioni brevi come definite dall'art. 4 D.L. n. 50/2017, l'obbligo di registrazione può sorgere nel caso in cui vengano stipulati **più contratti di locazione breve** con il medesimo conduttore ed aventi ad oggetto il medesimo immobile, superando il limite di 30 giorni complessivi nell'anno.

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 regi-

strato utilizzando il **modello RLI**. La registrazione può avvenire:

- utilizzando i servizi telematici dell'Agazia (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'Agazia 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 "cedolare secca", non sono dovute né l'imposta di registro né le imposte di bollo.

Altri adempimenti: comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza

I soggetti che concedono in locazione immobili ad uso turistico sono tenuti ad adempimenti di carattere amministrativo, le cui modalità sono stabilite dalle singole Regioni. In particolare, tutti i soggetti che locano immobili ad uso turistico devono iscriversi al sito "**alloggiati web**" della Polizia di Stato, per finalità di tutela della pubblica sicurezza, in applicazione del TULPS e comunicare alle Questure territorialmente competenti, attraverso tale piattaforma, i dati relativi agli alloggiati, **entro 24 ore** dall'arrivo delle persone, e comunque all'arrivo stesso per soggiorni inferiori alle 24 ore.

L'invio telematico delle informazioni relative agli ospiti (c.d. "schede alloggiati") da parte delle strutture ricettive è obbligatorio ai sensi dell'art. 109, comma 3, del R.D. 18 giugno 1931, n. 773 (Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza) e

avviene in modalità telematica, secondo quanto disposto dal D.M. 7 gennaio 2013³.

Al fine di migliorare la qualità dell'offerta turistica, assicurare la tutela del turista e contrastare forme irregolari di ospitalità, anche ai fini fiscali, è stata istituita presso il Ministero delle politiche agricole alimentari, forestali e del turismo una apposita **banca dati delle strutture ricettive** nonché degli **immobili destinati alle locazioni brevi**, presenti nel territorio nazionale, identificati mediante un codice alfanumerico ("codice identificativo") da utilizzare in ogni comunicazione inerente all'offerta e alla promozione dei servizi all'utenza⁴.

Quanto ad altri adempimenti amministrativi, in relazione alle locazioni turistiche, alle locazioni brevi, nonché ovviamente alle diverse forme di attività ricettive extra-alberghiere, occorre fare riferimento alle singole leggi regionali.

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-*sexies*, lett. a) del D.L. n. 16/2012).

³ Cfr. anche Circolare Min. Interno 26 giugno 2015, n. 4023, secondo la quale non possono ritenersi esclusi dall'obbligo di comunicazione coloro i quali affittano appartamenti ammobiliati (ad uso turistico od altro) per periodi più o meno brevi, i quali comunque esercitano un'attività rivolta al pubblico, "indipendentemente dalle specifiche previsioni regionali e locali in materia di turismo e di locazione ad uso turistico".

⁴ Così prevede l'art. 13-*quater*, comma 4, D.L. n. 34/2019. Si segnala che la Lombardia è stata la prima Regione a prevedere tale codice, con Legge Reg. n. 7/2018, sulla quale si è pronunciata la Corte costituzionale, con sentenza n. 84/2019, affermando la legittimità della legge nella parte in cui istituisce un codice identificativo di riferimento da assegnare agli alloggi locati per finalità turistiche e da utilizzare nella promozione pubblicitaria.

Locazione breve e opzione per la cedolare secca

Anche con riferimento ai contratti di locazione breve è possibile effettuare l'**opzione** per il regime della cedolare secca con l'aliquota del 21%.

L'applicazione della cedolare secca agli affitti brevi era già ammessa ai sensi art. 3, comma 2, del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 e viene espressamente prevista dall'art. 4 D.L. 50/2017.

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 2019, per i quali non è stata eseguita la registrazione laddove non dovuta, l'opzione deve essere manifestata nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno di imposta 2019 (e pertanto nel Modello Redditi 2020), barrando l'apposita casella "Cedolare secca" nel quadro RB, nonché compilando il quadro LC ("cedolare secca sulle locazioni").

Cedolare secca e D.L. n. 50/2017

Come detto, 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".

In base alla disciplina introdotta con D.L. n. 50/2017, inoltre, è 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, ad opera del D.L. n. 50/2017, è stato un elemento di novità: i redditi derivanti dalla sublo-

cazione sono infatti "redditi diversi" ex art. 67 TUIR e non "redditi fondiari". Il regime della cedolare secca viene pertanto esteso 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)⁵;
- 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:

- le unità abitative accatastate nelle categorie da A1

⁵ Cfr. nota 1.

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 cedola-**

re 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.

Quanto agli immobili ad uso diverso da quello abitativo, in generale non è applicabile il regime della cedolare secca, con l'unica eccezione dei contratti di locazione stipulati nel 2019 e aventi ad oggetto locali commerciali classificati nella categoria catastale C/1 e avere una superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze. In tal caso l'aliquota applicabile è quella del 21%⁶.

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 ali-

⁶ Così prevede l'art. 1, comma 59 della L. 30 dicembre 2018, n. 145. In tal caso, resta fermo che l'opzione per la cedolare secca può essere esercitata solo dal locatore "persona fisica", che non agisce nell'esercizio dell'attività d'impresa o di arti e professioni. Quanto invece al conduttore, può trattarsi anche di soggetti che svolgono attività commerciale, come ragionevolmente chiarito dall'Agenzia delle Entrate con Risoluzione 17 maggio 2019 n. 50/E, tenuto conto che tali contratti hanno ad oggetto proprio immobili da destinare ad attività commerciale. La norma è applicabile ai soli contratti stipulati nell'anno 2019, non essendo stata riproposta dalla Legge di Stabilità 2020.

quote 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 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 risiede e dimora nell'immobile. Ne consegue che **l'abitazione principale parzialmente locata** resta esclusa dall'applicazione dell'IMU.

Quanto alla **TARI**, essa 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.

Lo stesso criterio valeva per la **TASI**, che dal 1° gennaio 2020 non è più in vigore, in quanto soppressa dalla Legge di Stabilità 2020. La Tassa sui Servizi Indivisibili, era generalmente applicata fino al 31 dicembre 2019 per una quota tra il 10% e il 30% anche a carico dell'occupante, con esclusione delle **locazioni brevi** (la TASI restava a carico solo del locatore e **mai del conduttore**).

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 introdotto alcuni adempimenti in capo agli intermediari che intervengono, online o tramite i canali tradizionali, nella stipula dei contratti di locazione breve⁷.

⁷ Tali adempimenti decorrono con riferimento ai contratti di lo-

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.

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 beneficiario**⁸.

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.

cazione breve stipulati dal 1° giugno 2017.

Qualora si tratti di **soggetti non residenti** in possesso di una stabile organizzazione in Italia, essi adempiono agli obblighi derivanti dal presente articolo tramite la stabile organizzazione. I soggetti non residenti riconosciuti privi di stabile organizzazione in Italia, ai fini dell'adempimento degli obblighi in commento devono nominare un rappresentante fiscale; in mancanza, i soggetti residenti nel territorio dello Stato che appartengono allo stesso gruppo sono solidalmente responsabili per l'effettuazione e il versamento della ritenuta (cfr. l'ultimo periodo del comma 5-bis dell'art. 4 D.L. n. 50/2017, inserito dall'art. 13-quater D.L. 30 aprile 2019, n. 34).

⁸ 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. ha confermato la propria posizione anche con la sentenza n. 18 febbraio 2019. In particolare, ha affermato che l'applicazione di una ritenuta, da parte delle piattaforme online 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.

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, **qualora 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 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 soggetti 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 **oggetti 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 seguenti **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 ricettiva 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 (D.Lgs. 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 influendo

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 hanno 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 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 abitudine, 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).

Banca dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati a locazioni brevi

Riguarda in generale le strutture ricettive quanto previsto dall'art. 13-*quater* del D.L. 30 aprile 2019, n. 34 (già citato nei precedenti paragrafi), il quale dispone che "al fine di migliorare la qualità dell'offerta turistica, assicurare la tutela del turista e contrastare forme irregolari di ospitalità, anche ai fini fiscali, presso il Ministero delle politiche agricole alimentari, forestali e del turismo è istituita una apposita **banca dati delle strutture ricettive nonché degli immobili destinati alle locazioni brevi** [...] presenti nel territorio nazionale, identificati mediante un codice alfanumerico, di seguito denominato "**codice identificativo**", da utilizzare in ogni comunicazione inerente all'offerta e alla promozione dei servizi all'utenza"⁹.

La bozza di disegno di legge sul Turismo: novità in arrivo per il 2020?

È in corso di discussione la bozza di disegno di legge sul Turismo, che dovrebbe portare alcune no-

vità nel settore, dalla revisione dell'imposta di soggiorno ad un insieme di misure sulle attività culturali e creative.

Tra le proposte, la possibilità per i Comuni di disciplinare maggiormente le locazioni turistiche dal punto di vista amministrativo, per una gestione più regolamentata e controllata delle locazioni nei centri storici (e così, i Comuni potrebbero fissare paletti sul numero massimo di autorizzazioni, sulla durata massima delle locazioni turistiche etc.).

Quanto alle locazioni brevi, è allo studio l'ipotesi di fissare un tetto pari a **tre unità immobiliari**, oltre il quale l'attività di locazione sarebbe considerata di **natura imprenditoriale**, con gli obblighi che ne conseguono in base al Codice civile ed alle norme fiscali.

Nel caso in cui questa proposta normativa fosse confermata, i soggetti che concedono in locazione breve fino a tre unità immobiliari continuerebbero ad agire, fiscalmente, al di fuori dell'attività di impresa e continuerebbero ad applicare la "cedolare secca" ex D.L. n. 50/2017 (salvo optare per la tassazione ordinaria del reddito fondiario). Al contrario, la locazione di un numero superiore a tre unità immobiliari si qualificerebbe come **attività di impresa**, con i conseguenti adempimenti civilistici e fiscali.

Ancora una volta, si tenta di tracciare un confine tra attività svolta dal privato (titolare di un patrimonio immobiliare che genera redditi fondiari) e attività svolta in maniera imprenditoriale attraverso la "messa a reddito" di tali immobili. Obiettivo non semplice, come dimostrano i precedenti normativi: si pensi al già citato comma 3-*bis* dell'art. 4 D.L. n. 50/2017, in base al quale si sarebbe dovuto emanare il regolamento per l'individuazione dei criteri in base ai quali l'attività di locazione si presume svolta in forma imprenditoriale, in coerenza con l'art. 2082 c.c. e con la disciplina sui redditi di impresa di cui al Tuir, e che ad oggi ancora non ha visto la luce.

⁹ Cfr. nota 4.

L'art. 13-*quater* del D.L. 30 aprile 2019, n. 34 dispone poi che con decreto del Ministero delle politiche agricole alimentari, forestali e del turismo, devono essere stabiliti:

a) le norme per la realizzazione e la gestione della banca dati, compresi i dispositivi per la sicurezza e la riservatezza dei dati;
 b) le modalità di accesso alle informazioni contenute nella banca dati;
 c) le modalità con cui le informazioni contenute nella banca dati sono messe a disposizione degli utenti e delle autorità preposte ai controlli e quelle per la conseguente pubblicazione nel sito internet istituzionale del Ministero delle politiche agricole alimentari, forestali e del turismo;
 d) i criteri che determinano la composizione del codice identificativo, sulla base della tipologia e delle caratteristiche della struttura ricettiva nonché della sua ubicazione nel territorio comunale.

Con altro decreto del Ministro delle politiche agricole alimentari, forestali e del turismo, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, sentiti il direttore dell'Agenzia delle Entrate e il Garante per la protezione dei dati personali, sono inoltre definite le modalità applicative per l'accesso ai dati relativi al codice identificativo da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Locazione breve: tabelle riassuntive

Ambito di applicazione		Regime fiscale applicabile	
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.	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.
	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.	Cedolare secca 21% , su opzione del locatore	Imposta sostitutiva del 21% dell'intero importo indicato nel contratto.
	Sublocazioni (purché con le caratteristiche della locazione breve).		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.
	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).		In tal caso la ritenuta 21% è a titolo di imposta.
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).		

Adempimenti in capo agli intermediari	
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 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.