

Affitti brevi in condominio

Il termine "locazioni brevi" individua quei contratti di locazione di immobili ad uso abitativo stipulati per soddisfare esigenze abitative transitorie, anche turistiche. Si distinguono dalle locazioni transitorie per la durata inferiore a 30 giorni, per l'assenza di obbligo di registrazione e per l'oggetto della prestazione, che può comprendere "servizi aggiuntivi". L'utilizzo di questi contratti è in continuo aumento, soprattutto in ambito condominiale, dove peraltro queste modalità di affitto spesso si scontrano con la norme del regolamento di condominio e con le esigenze di tutela degli altri proprietari.

Limiti e divieti
nell'era di AIRBNB

Definizione e regime
fiscale

Contributo a cura di

Giuseppe Donato Nuzzo

LOCAZIONE

Affitti brevi in condominio: limiti e divieti nell'era di Airbnb

Il termine "locazioni brevi" individua quei contratti di locazione di immobili ad uso abitativo stipulati per soddisfare esigenze abitative transitorie, anche turistiche. Si distinguono dalle locazioni transitorie previste dall'art. 5 della legge 431/1998 per la durata inferiore a 30 giorni, per l'assenza di obbligo di registrazione e per l'oggetto della prestazione, che può comprendere "servizi aggiuntivi". Queste modalità di locazione offrono un modo per sfruttare gli spazi inutilizzati della propria casa in maniera remunerativa. Sotto il profilo della convenienza, la "locazione breve" si conferma uno strumento fondamentale nel settore turistico e non solo, in quanto si rivolge a target diversi in termini di disponibilità economiche, condizioni di soggiorno, età e provenienza geografica. L'utilizzo di questi contratti è in continuo aumento, soprattutto in ambito condominiale, dove peraltro queste modalità di affitto spesso si scontrano con la norme del regolamento di condominio e con le esigenze di tutela degli altri proprietari.

Giuseppe Donato Nuzzo

Avvocato

Limitazioni agli affitti brevi previsti nel regolamento di condominio

Vediamo quali sono i principali limiti che può incontrare chi decide di affittare per brevi periodi una camera o un appartamento compresi in un edificio condominiale.

In termini generali, affittare il proprio appartamento, anche per brevi periodi, non

comporta alcun cambiamento della destinazione d'uso residenziale dell'immobile. Peraltro, la legge non specifica come il singolo condomino debba utilizzare la propria unità immobiliare, anche se è noto che l'utilizzo delle proprietà esclusive può incontrare limiti interni al condominio.

Sulla scorta di tali considerazioni, ogni condomino può legittimamente ospitare persone a pagamento nei propri alloggi, senza la necessità di chiedere l'autorizzazione all'assemblea condominiale o all'amministratore, in quanto trattasi di attività che, di per sé, non arreca pregiudizio agli altri condomini (Cass. civ., sent. n.

24707/2014), purché ciò non abbia ripercussioni negative sui diritti degli altri proprietari sulle parti comuni (art. 1102 cod. civ.).

Oltre al rispetto del pari uso delle parti comuni, altro limite agli affitti brevi può essere rappresentato da eventuali divieti previsti nel regolamento di condominio (Cass. civ., sent. n. 19212/2016).

Detto in termini più chiari, il regolamento condominiale di natura contrattuale – cioè adottato ed accettato con accordo unanime dei condomini – può prevedere divieti e limitazioni alle destinazioni d'uso dei singoli appartamenti e, quindi, ai modi di godimento della proprietà esclusiva. Tuttavia, proprio perché è in ballo il libero esercizio della proprietà esclusiva, tali divieti e/o limitazioni devono essere previsti in maniera chiara ed espressa nel regolamento, e le relative clausole non possono essere interpretate ed applicate in via estensiva o analogia o, comunque, in maniera diversa dal loro significato strettamente letterale (Cass. civ., sent. n. 21307/2016).

Tale impostazione – più volte confermata in giurisprudenza – è di fondamentale importanza. A fronte, per esempio, di una clausola del regolamento contrattuale che vieti espressamente solo le attività ricettive, ogni condomini ben potrà stipulare contratti di locazione breve, perché tale clausola del regolamento non vieta espressamente tale tipologia di contratti (Cass. civ., sent. 28 settembre 2017, n. 22711).

In proposito, si è stabilito che neanche la legge regionale in materia urbanistica o, in generale, amministrativa può incidere sui rapporti e sugli obblighi che assumono reciprocamente i condomini (Cass. civ., sent. n. 704/2015).

Violazioni del regolamento condominiale e responsabilità

In generale il conduttore è responsabile, in via esclusiva, dei suoi comportamenti, qualo-

ra utilizzi l'abitazione o le parti comuni in maniera difforme dagli usi consentiti dalla legge o dal regolamento di condominio.

Con riferimento agli usi consentiti dalla legge, è noto che in condominio sono applicabili i divieti disciplinati dall'art. 844 cod. civ., per quanto attiene alle immissioni intollerabili e rumori, che, oltre alle ben note conseguenze civilistiche (azione inibitoria e risarcimento danni), possono anche comportare conseguenze penali per disturbo delle occupazioni e riposo delle persone.

In ogni modo, l'applicazione di tale norma in condominio deve essere sempre rapportata ai criteri di normale tollerabilità delle immissioni, nonché alle peculiarità dei rapporti tra condòmini ed alla destinazione urbanistica assegnata al fabbricato.

Qualora, poi, i condòmini abbiano provveduto a disciplinare i loro rapporti, in tema di immissioni, con norme regolamentari più restrittive di quelle dettate dall'art. 844 cod. civ., si deve giudicare la liceità della concreta immissione non in base al criterio di legge, bensì con i criteri valutativi fissati dal regolamento di condominio (Cass. civ., sent. n. 1195/1992). Di conseguenza, il condominio, nella persona dell'amministratore, può rivolgersi direttamente nei confronti del conduttore per far cessare la destinazione abusiva dell'immobile locato ed i comportamenti assunti dallo stesso conduttore in violazione delle clausole limitative, nel caso in cui, ad esempio, il regolamento condominiale proibisca espressamente ai proprietari di destinare i loro locali a determinati usi, in quanto il conduttore non può trovarsi in una posizione differente rispetto a quella del suo locatore (Cass. civ., sent. n. 15756/2001).

È vero che il conduttore, con il contratto di locazione, assume la posizione di detentore nei confronti diretti del locatore, ma anche nell'interesse proprio, quindi detentore qualificato, assimilato totalmente al possessore,

ex art. 1168 cod. civ., nei confronti dei terzi. Tuttavia – come precisato in giurisprudenza – il soggetto primario obbligato al rispetto delle norme regolamentari resta pur sempre il proprietario, che è tenuto a controllare l'operato del suo inquilino in merito all'uso ed al godimento dei beni e dei servizi condominiali.

Ciò comporta che il locatore-condomino deve rispondere, nei confronti degli altri condòmini, per le violazioni al regolamento di condominio poste in essere dal suo conduttore, qualora non dimostri di aver adottato, con la diligenza di cui all'art. 1176 cod. civ., tutte le misure idonee a far cessare gli abusi, fino alla richiesta di cessazione anticipata del contratto di locazione (Cass. civ., sent. n. 11859/2011).

In mancanza il condominio può decidere di agire sia contro il condomino-locatore sia nei confronti del suo conduttore, in quanto entrambi sono responsabili, in via solidale, della violazione regolamentare e quindi tenuti a risarcire i danni arrecati. Per tali ragioni conviene che l'amministratore diffidi congiuntamente locatore e conduttore, per il comportamento illegittimo posto in essere dallo stesso conduttore o dai suoi ospiti, in violazione delle norme disposte dal regolamento condominiale o dalla legge.

Gli obblighi del conduttore nei confronti del condominio

Di regola, il condomino che ospita delle persone per brevi periodi non ha nulla da segnalare, anche perché non esiste una norma giuridica che imponga un divieto di ospitalità, né tantomeno il condomino-locatore potrebbe inserire una clausola nel contratto di locazione, con il suo inquilino, tesa ad imporgli il divieto di subaffittare l'immobile o il divieto ad ospitare persone estranee al nucleo familiare anagrafico dello stesso inquilino, perché qualora lo facesse tale clausola

sarebbe da intendersi nulla (Cass. civ., sent. n. 14343/2009).

Attenzione, però, perché chi stipula il contratto di locazione breve, anche attraverso un portale web, deve obbligatoriamente acquisire i dati degli inquilini e **comunicarli alla Questura competente** per territorio, come stabilito anche dall'art. 19-*bis* del D.L. 113 del 4 ottobre 2018 (cosiddetto "Decreto Sicurezza"), convertito con modificazioni dalla legge 132 del 1 dicembre 2018. Con tale è stato precisato che «l'art. 109 del Testo Unico delle leggi di pubblica sicurezza, di cui al R.D. 773 del 18 giugno 1931, si interpreta nel senso che gli obblighi in esso previsti si applicano anche con riguardo ai locatori o sublocatori che locano immobili o parti di essi con contratti di durata inferiore a trenta giorni».

Quindi, interpretando l'articolo in esame, si evidenzia che **entro le 24 ore successive all'arrivo**, dovranno essere comunicate alle questure territorialmente competenti, avvalendosi di mezzi informatici o telematici o mediante fax, le generalità delle persone alloggiate, secondo le modalità stabilite con decreto del Ministro dell'interno, sentito il Garante per la protezione dei dati personali.

Tutto ciò considerato, per tutelare la sicurezza della comunità condominiale, nulla impedisce all'amministratore, che deve aggiornare il registro di anagrafe condominiale, di richiedere al condomino-locatore i dati degli affittuari, con contratto di locazione breve, e degli eventuali ulteriori ospiti abituali, procedendo, in caso di diniego, ad informare direttamente la Questura, per effettuare le necessarie verifiche presso il proprietario controllando se siano stati adempiuti gli obblighi di comunicazione di cessione dell'immobile.

Definizione e regime fiscale

L'art. 4 del D.L. 50 del 24 aprile 2017, convertito con modificazioni dalla **legge 96 del 21**

giugno 2017, ha introdotto una specifica disciplina relativa al **regime fiscale delle locazioni brevi**, fornendo, al primo comma, la definizione di tali contratti: «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».

Le medesime disposizioni si applicano anche ai corrispettivi lordi derivanti dai contratti di sublocazione e dai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi, stipulati alle stesse condizioni anzidette.

Il comma 2 stabilisce che, **a decorrere dal 1° giugno 2017**, ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a partire da tale data si applicano le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs. 23 del 14 marzo 2011, con **aliquota al 21%**, in caso di opzione per l'imposta sostitutiva nella forma della "**cedolare secca**".

L'Agenzia delle entrate ha fornito alcuni importanti chiarimenti per dare attuazione al nuovo regime fiscale, in particolare con il provvedimento n. 13395 del 12 luglio 2017 e la circ. n. 24/E del 12 ottobre 2017.

Forma

Il contratto va stipulato **in forma scritta**, ma **non è richiesta l'adozione di un particolare schema contrattuale**. Di fatto, l'affitto breve non è altro che una scrittura privata tra proprietario e ospite, con una durata massima

di trenta giorni – quindi **non soggetta ad obbligo di registrazione** – e la possibilità per l'inquilino di ricomprendere nel canone di affitto anche l'utilizzo di **servizi accessori**, come ad esempio il cambio biancheria, la pulizia dei locali, l'aria climatizzata e la connessione wi-fi.

Sublocatore e comodatario

L'art. 4 del D.L. in esame delinea la figura del locatore comprendendovi anche il sub-locatore e il comodatario che concedono a terzi la disponibilità dell'immobile a titolo oneroso. L'ambito applicativo è determinato, pertanto, in base alla causa del contratto e non in base al diritto che ha sull'immobile colui che lo mette a disposizione.

Oggetto del contratto

Gli immobili posti in locazione debbano essere a **destinazione residenziale** (finalità abitative).

La locazione deve riguardare unità immobiliari appartenenti alle **categorie catastali da A1 a A11 (esclusa A10 – uffici o studi privati) e le relative pertinenze** (box, posti auto, cantine, soffitte ecc.) nonché, in analogia con quanto previsto per la cedolare secca sugli affitti, singole utenze dell'abitazione (Ag. entrate, circ. n. 26/E/2011).

Gli immobili inoltre devono essere situati in Italia, in quanto se situati all'esterno producono reddito diverso ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. f) del TUIR. Si tratta, dunque, di un reddito non rientrante tra quelli oggetto della normativa in esame, riferita solo ai redditi fondiari e ai redditi derivanti dalla sublocazione o dalla concessione in godimento dell'immobile da parte del comodatario.

I servizi aggiuntivi

I servizi aggiuntivi sono quelli ritenuti **strettamente funzionali alle esigenze abitative**

di breve periodo e, pertanto, non idonei ad escludere i contratti che li contemplano dall'applicazione della cedolare secca e dall'assoggettamento del canone a ritenuta, nonché dall'obbligo di fornire i relativi dati all'Agenzia delle entrate.

Si tratta di una delle caratteristiche più importanti dei contratti in esame.

La norma fa espressamente riferimento ai **servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali**. Si ritiene tuttavia possibile comprendere altri servizi che corredano la messa a disposizione dell'immobile, ad esempio la **fornitura di utenze, wi-fi, aria condizionata**. Questi servizi, seppur non contemplati dalla norma, risultano strettamente connessi all'utilizzo dell'immobile, tanto che ne costituiscono un elemento caratterizzante che incide sull'ammontare del canone o del corrispettivo.

La disciplina in esame non è invece applicabile se insieme alla messa a disposizione dell'abitazione sono forniti servizi aggiuntivi che non presentano una necessaria connessione con la finalità residenziale dell'immobile; 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. In questo caso, si tratta di servizi che richiedono un livello seppur minimo di organizzazione (come nel caso della attività di bed and breakfast occasionale) non compatibile con il semplice contratto di locazione.

Il fenomeno Airbnb

Airbnb è un servizio online che mette in contatto persone in cerca di un alloggio o di una camera per brevi periodi, con altre persone che dispongono di uno spazio extra da affittare, generalmente privati.

Il servizio è molto semplice da utilizzare. Tutti possono iscriversi gratuitamente per prenotare un alloggio per le proprie vacanze

oppure diventare un *host* e, quindi, mettere in affitto seconde case al lago, al mare o in montagna così come appartamenti in città. In pratica, Airbnb fa da intermediario tra chi cerca un alloggio per le vacanze e chi offre ospitalità e garantendo pagamenti sicuri e verificati.

Airbnb è attualmente il portale leader mondiale nell'attività di intermediazione immobiliare telematica. Un'attività in continua crescita anche in Italia, dove la piattaforma ha totalizzato 360 mila annunci e 8 milioni di arrivi nel 2017 (*Fonte: Il Sole24 ORE*).

Il rifiuto di versare la cedolare secca

Nel nostro Paese, Airbnb si trova "a fare i conti" con la nuova normativa fiscale sugli affitti brevi che, come detto, impone a chi affitta una casa, anche su piattaforme online, di pagare la cosiddetta "cedolare secca". È obbligo dell'intermediario (anche online) di intascare e girare direttamente all'Agenzia delle entrate il 21% di ogni transazione. Obbligo che Airbnb si è finora rifiutato di adempiere, impugnando davanti al TAR del Lazio il provvedimento dell'Agenzia delle entrate n. 132395/2017 del 12 luglio 2017, che ha dato attuazione alle nuove norme.

Secondo Airbnb, la normativa italiana «*punisce chi non usa il contante*». Il rischio, per il gruppo, è che molti *host* – come vengono definiti i proprietari di case – lascino Airbnb per approdare su piattaforme in cui è più facile pagare in contanti. Si tratta di adempimenti propri del sostituto d'imposta che, secondo gli avvocati di Airbnb, non le competono e, inoltre, violerebbero la gestione dei dati e della privacy. Per la società, inoltre, il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate produrrebbe effetti distorsivi della concorrenza (rischio di perdita di clientela a favore di altri concorrenti), derivanti dall'imposizione degli obblighi di versamento della ritenuta in esame.

La decisione del TAR: anche Airbnb dovrà riscuotere la cedolare secca

Il TAR Lazio, con la sent. n. 2207 del 18 febbraio 2019, ha bocciato il ricorso presentato da Airbnb.

Secondo i giudici amministrativi, non c'è alcun pericolo di generare un effetto distortivo a favore degli intermediari che non intervengono nel pagamento delle provvigioni. Questa tendenza «non risulta, sulla base dei dati messi a disposizione del Collegio».

L'adempimento non va contro il principio di tutela della concorrenza, perché «laddove i soggetti non residenti e non stabiliti che operano come intermediari fossero stati sottratti al regime imposto invece ai soggetti residenti, ciò si sarebbe tramutato in un illegittimo vantaggio competitivo». Inoltre, è ragionevole che questi adempimenti siano stati posti in capo a soggetti come Airbnb, perché questi «si trovano ad avere la materiale disponibilità di dette somme». E non è possibile sostenere che «lo Stato avrebbe dovuto rinunciare a tale strumento di esazione, che garantisce un gettito sicuro».

Soddisfazione degli albergatori per la decisione del TAR: «Non ci sono più alibi per chi, da quasi due anni, si prende gioco delle istituzioni. Airbnb deve riscuotere la cedolare secca sulle locazioni brevi e comunicare all'Agenzia delle Entrate i nomi dei locatari e i relativi redditi», si legge in una nota di Federalberghi.

Non si è fatta attendere la risposta di Air-

bnb: «Siamo delusi dal pronunciamento del TAR del Lazio e intendiamo fare ricorso presso il Consiglio di Stato, anche ai fini dell'eventuale interessamento della Corte di Giustizia Europea».

Per la piattaforma online, si tratta di una pronuncia che punisce chi non usa il contante: «In tema di imposte sul reddito, abbiamo sempre offerto disponibilità in tutte le sedi istituzionali per risolvere l'impasse e consentire alla community il rispetto della legalità e il pagamento delle imposte sul reddito senza discriminazioni. Le collaborazioni con le autorità di Spagna, Danimarca ed Estonia sono la dimostrazione di come ciò sia possibile. Il TAR ha invece inteso confermare nel merito l'orientamento già espresso in sede cautelare, non ravvisando differenze operative fra agenzie immobiliari con qualche decina di clienti e una piattaforma tecnologica con oltre 200 mila utenti, di cui solo una parte sarebbe assoggettabile alla normativa secondo criteri mai stabiliti dal legislatore. Secondo la corte invece chi affitta tramite Airbnb non sarebbe discriminato rispetto ad altri sistemi meno trasparenti perché sarebbe logico imporre l'obbligo di ritenuta all'unica piattaforma online che intermedia i pagamenti con un modello innovativo. Poco importa se, come stimato da Banca d'Italia, si tratti dell'unico barlume di trasparenza in un settore in cui 7 pagamenti su 10 avvengono ancora in contanti».