

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI PADOVA



**UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
DI PADOVA**

**LAUREA MAGISTRALE CICLO UNICO 5 ANNI
GIURISPRUDENZA**

PROVA FINALE

TITOLO

**«GLI AFFITTI BREVI NELL'ECONOMIA
URBANA»**

RELATORE: PROF. STEFANO SOLARI

LAUREANDO: ROTUNDO GIUSEPPE

MATRICOLA: 1030903

ANNO ACCADEMICO: 2023/2024

INDICE

1	Introduzione.....	p. 5
2	Gli elementi essenziali del contratto.....	p. 7
	2.1 Accordo tra le parti.....	p. 7
	2.2 La causa.....	p. 10
	2.3 L'oggetto.....	p. 12
	2.4 La forma.....	p. 14
	2.5 I vizi della volontà.....	p. 16
	2.6 Gli elementi accidentali.....	p. 25
3	Il contratto di locazione: sguardo d'insieme.....	p. 29
	3.1 Breve introduzione.....	p. 29
	3.2 Il contratto di locazione ad uso abitativo.....	p. 29
	3.3 Il contratto di locazione commerciale.....	p. 33
4	Il contratto di locazione breve: inquadramento della tipologia e sviluppi normativi.....	p. 38
5	La <i>sharing economy</i> e gli impatti nel contesto urbano.....	p. 48
	5.1 Ambiguità dell'espressione.....	p. 48
	5.2 Le caratteristiche dell'economia della condivisione.....	p. 49

5.3	La piattaforma Airbnb e il caso Barcellona: le lotte intraprese dai governi locali per contrastare il fenomeno.....	p. 53
5.4	Uno sguardo al contesto italiano: il caso di Napoli.....	p. 58
5.5	Il processo di <i>gentrification</i> e l'economia estrattiva: il caso di Venezia.....	p. 60
6	La disciplina fiscale del contratto di locazione e della locazione breve: valutazione comparativa.....	p. 67
6.1	La disciplina fiscale del contratto di locazione.....	p. 67
6.2	La fiscalità del contratto di locazione breve.....	p. 68
6.3	Contratto di locazione e contratto di locazione breve: qual è più conveniente dal punto di vista fiscale?.....	p. 78
7	Conclusioni: il fenomeno degli <i>short term rentals</i> sul crinale tra aspetti di carattere fiscale e negatività sul fronte socio-economico.....	p. 79
8	Bibliografia e articoli di riviste.....	p. 83
9	Sitografia.....	p. 83

Abstract

La tesi si sofferma, anzitutto, sugli elementi caratterizzanti il contratto di locazione tradizionale e del contratto di locazione breve in Italia evidenziando gli sviluppi normativi che hanno recentemente interessato quest'ultimo. Successivamente si dà uno sguardo al fenomeno della «*gentrification*» valutando gli aspetti critici legati alla diffusione dell'affitto breve. Il fulcro dell'analisi verte sulla comparazione degli aspetti fiscali riguardanti le due tipologie di contratto confrontandone vantaggi e svantaggi, oltre a valutare relative problematiche nell'ottica di implementazioni normative.

Abstract

The thesis focuses, first of all, on the elements characterizing the traditional rental contract and the short-term rental contract in Italy, highlighting the regulatory developments that have recently affected the latter. Subsequently, we take a look at the phenomenon of «*gentrification*», evaluating the critical aspects linked to the diffusion of short-term rentals. The focus of the analysis focuses on the comparison of the fiscal aspects concerning the two types of contracts, comparing their advantages and disadvantages, as well as evaluating related problems with a view to regulatory implementation.

1 Introduzione

Il fenomeno delle locazioni brevi (meglio conosciuti come «*short term rentals*») è in crescente aumento specialmente nelle aree a forte vocazione turistica, come molte delle grandi città nel contesto non solo internazionale, ma anche italiano.

Dietro agli apparenti benefici, uno fra i quali è la possibilità per chi possiede un immobile di poterlo sfruttare nel breve periodo, si celano delle problematiche molto serie che devono essere considerate, in sede legislativa, al fine di implementare la regolamentazione del fenomeno.

Fra le varie questioni che riguardano gli affitti brevi, si è cercato di affrontare quelle più importanti che riguardano, *in primis*, la disciplina fiscale concernente i contratti di locazione breve che si identifica con l'art. 4 decreto legge 24.04.2017, n. 50 ove si vede un legislatore preoccupato di evitare che gli introiti che derivano agli *hosts* tramite il mercato degli affitti brevi siano esenti da tassazione: in questo senso, come si dirà, si giustificano i numerosi adempimenti (anche di carattere informativo) imposti alle piattaforme *online* di intermediazione, come Airbnb, le quali fungono, tra l'altro, da «responsabili di imposta».

Muovendo da un'analisi della vigente tassazione anche con riferimento alla locazione tradizionale la tesi cercherà di dimostrare – con l'ausilio di esemplificazioni – la maggiore convenienza, dal punto di vista fiscale, per il titolare dell'alloggio, nello scegliere il contratto di affitto breve in virtù della possibilità di opzione per il regime della cedolare secca con aliquota al 21%, che verrà innalzata, a partire dal prossimo 2024, al 26%.

La tesi si sofferma, ulteriormente, su un altro impellente problema che deriva dalla diffusione del contratto di locazione breve: si tratta del processo di «*gentrification*». Esso è un fenomeno in crescente aumento specialmente nell'ambito delle città a forte vocazione turistica.

Da una parte il fenomeno viene esaminato alla luce del confronto con altri fenomeni di «estrattivismo urbano» allo scopo di cogliere le similitudini e le divergenze: in tale prospettiva viene alla ribalta il processo di «turisticizzazione» di Venezia.

Dall'altro lato verranno esaminate altre due realtà urbane (Barcellona e Napoli): in particolare emergerà che nel caso di Barcellona gli effetti dei processi di «*gentrification*» sono stati mitigati attraverso diverse iniziative poste in essere dalle amministrazioni locali per ovviare ad una lacuna normativa riguardante il settore delle locazioni turistiche.

2 Gli elementi essenziali del contratto

Il contratto deve essere fondato su una serie di elementi che sono essenziali non solo per la sua esistenza ma anche per la conseguente validità giuridica del negozio. Gli elementi essenziali sono rappresentati:

- i) dall'accordo delle parti (art. 1326 c.c. e ss.);
- ii) dalla causa del negozio (art. 1343 c.c. e ss.);
- iii) dall'oggetto del contratto (art. 1346 c.c. e ss.);
- iv) dalla forma (art. 1350 c.c. e ss.).

Come notato dalla giurisprudenza (v. Cass. Civ. n. 16439/2019) oltre agli elementi essenziali, le parti hanno la facoltà di apporre al contratto degli elementi – nella specie «condizione», «termine» e «modo» – che sono chiamati «accidentali» perché non sono necessari per la validità ed efficacia del contratto.

2.1 Accordo tra le parti

Dalla definizione, molto nota, che l'art. 1321 c.c. dà al contratto si ricava, anzitutto, che esso è frutto di un accordo, ossia di un'intesa di due o più parti volta a costituire una regolamentazione dei loro interessi economico-patrimoniali.

Essa si raggiunge mediante dichiarazioni (in specie mediante atti unilaterali recettizi, *ex art. 1334 c.c.*, identificati dal codice come «proposta» ed «accettazione») emesse dai soggetti che intervengono contrattualmente nel contesto delle contrattazioni e la definitiva conclusione del contratto stesso.

La proposta e l'accettazione sono atti che possono essere emessi nello stesso contesto di spazio e di tempo (in tal caso il contratto nasce immediatamente: per esempio, con riferimento ad una compravendita, nello stesso momento si verifica il trasferimento

della proprietà ed il pagamento del prezzo concordato con contestuale sottoscrizione del documento incorporante l'accordo oppure in momenti e luoghi diversi).

Su suggerimento della giurisprudenza (Cass. civ., ordinanza n. 30851/2018) è possibile, a volte, che lo schema «proposta-accettazione» non sia necessario per la valida stipulazione del contratto. Queste eccezioni sono rappresentate dal caso regolato dall'art. 1333 c.c. (contratti con obbligazioni del solo proponente), nel caso regolato dall'art. 1327 c.c. (cioè l'ipotesi in cui il proponente abbia dato inizio all'esecuzione del contratto prima ancora di aver ricevuto l'accettazione) e nell'ipotesi dell'accollo di debito (così, per fare un esempio, se A ha un debito verso B, C può accollarsi il debito di A verso B. In questo caso C o B possono registrare il contratto senza interpellare A, anche se effettivamente non è parte attiva del contratto).

Per ciò che concerne l'efficacia della proposta e dell'accettazione vale la regola dettata dall'art. 1334 c.c.: proposta ed accettazione si ritengono conosciute – e, quindi, sono produttive di effetto – nel momento in cui giungono presso il domicilio, residenza o luogo di lavoro se il destinatario è persona fisica oppure presso la sede legale o amministrativa qualora si tratti di una persona giuridica.

È ammesso che il destinatario dia la prova della non avvenuta conoscenza purché riesca a dimostrare (art. 1335 c.c.) che, nonostante la comunicazione recapitatagli, egli non poté prenderne cognizione per un evento definibile come «caso fortuito» o «forza maggiore».

L'accordo tra le parti si concretizza nella prassi tramite i passaggi di seguito descritti.

a) La proposta

La proposta di contratto deve contenere gli elementi essenziali del contratto che si intende perfezionare e non deve presentare riserve di sorta in merito al relativo impegno all'assunzione di obblighi e diritti; può essere diretta ad un soggetto determinato (persona fisica, società, ecc.), ad un gruppo ristretto di soggetti (appartenenti ad una categoria professionale, operanti in un determinato settore industriale e/o commerciale, ecc.) alla generalità del pubblico. Comunemente si ritiene che alla proposta possa essere riconosciuto l'effetto di assoggettare il proponente al successivo perfezionamento del contratto ed alle connesse conseguenze

giuridicamente rilevanti, dipendenti dalle eventuali determinazioni (accettazioni) dell'oblato.

Si ritiene generalmente vigente la libertà di forma, nel senso che la proposta può essere formulata con qualsiasi forma (scritta, verbale o per fatti concludenti). È ammessa la revoca della proposta – senza vincoli di sorta – sino al momento di conclusione del contratto, ossia sino a quando il proponente non abbia ricevuto accettazione dell'oblato.

In tal caso (in virtù dell'art. 1328 c.c.) è riconosciuto all'oblato un indennizzo in modo da sopperire alle spese eseguite dall'oblato nell'eventualità che questi (in piena buona fede) abbia dato esecuzione al contratto prima della comunicazione della revoca.

L'art. 1329 c.c. consente al proponente di autovincolarsi – con un evidente intento di agevolare l'oblato – a non revocare la proposta per un certo lasso di tempo: in tal caso la revoca effettuata prima del termine previsto sarà inefficace.

Meritevole di segnalazione è il caso dell'invio erroneo della proposta, fattispecie comprensibile con un esempio: il dirigente di una società consegna al coordinatore dell'area commerciale una proposta contrattuale con l'annotazione relativa alla sospensione dell'invio all'oblato; per errore, però, la proposta finisce per essere inviata all'oblato: in tal caso il contratto è da ritenersi ugualmente concluso.

b) L'accettazione

L'accettazione dell'oblato (rilevante quanto a tal proposito specifica la giurisprudenza: Cass. civ. ordinanza n. 12899/2019) deve essere speculare alla proposta contrattuale, cioè deve rispecchiarne il contenuto.

Se l'accettazione, a livello contenutistico, contiene delle difformità rispetto alla proposta allora vale come controproposta e, perché il contratto si possa perfezionare, in tal caso sarà necessaria l'approvazione della controparte.

Sul piano temporale l'accettazione va effettuata o entro il termine stabilito dal proponente o, in mancanza, entro un termine ragionevole individuato sulla base della natura dell'affare o agli usi.

Anche l'accettazione è atto recettizio per cui il contratto si conclude nel tempo e nel luogo in cui l'accettazione giunge nella sfera di conoscibilità del proponente.

Per ciò che riguarda il tema della forma anche l'accettazione soggiace al principio

della libertà di forma: essa può essere effettuata validamente con qualunque forma. L'accettazione (come la proposta) può essere validamente revocata, però è necessario (art. 1328 c.c.) che essa pervenga al proponente prima dell'arrivo dell'accettazione: ciò impone all'oblato di usare un mezzo di trasmissione più veloce rispetto a quello impiegato per l'accettazione (per esempio se per l'accettazione l'oblato usò una lettera recapitata a mezzo posta, viceversa, per l'accettazione dovrà usare un messaggio di posta elettronica). La fattispecie delineata dall'art. 1327 c.c. consente che, previa richiesta del proponente (o in mancanza in base alla natura dell'affare o agli usi), la prestazione si possa eseguire senza previa risposta: allora il contratto si può ritenere concluso esattamente nel tempo e nel luogo ove è avvenuta l'esecuzione.

È necessario, in questo caso, che il proponente sia reso edotto (dall'oblato) dell'inizio dell'esecuzione: in mancanza l'oblato dovrà risarcire i danni generati al proponente derivanti dal fatto che non è stato adeguatamente informato, dall'oblato, che la prestazione sarebbe stata eseguita in mancanza di una previa e formale accettazione.

In genere – salvo il caso dei cd. «contratti formali» (per i quali è sempre necessaria un'accettazione formale prima dell'inizio dell'esecuzione della prestazione in capo all'oblato) – il proponente si presta a questa forma di conclusione del contratto o quando l'esecuzione della prestazione (in capo all'oblato) risulti facilmente fruibile oppure se (in virtù della prassi esistente tra i contraenti) si reputi superficiale l'accettazione in merito a tematiche già ben delineate.

2.2 La causa

Partendo da una definizione possiamo affermare che la causa è identificabile nella ragione economico-sociale che è perseguibile attraverso l'impiego di un certo tipo di contratto.

Questa concezione è una derivazione di un principio, che è desumibile complessivamente dall'ordinamento giuridico, secondo il quale qualsiasi trasferimento patrimoniale deve essere accompagnato da una concreta ragione giustificatrice.

Occorre certamente esaminare la norma dell'art. 1343 c.c. che concerne la «causa illecita»: in particolare bisognerebbe comparare la funzione concreta perseguita con un certo contratto con i parametri (forniti dalla norma) della contrarietà «a norme

imperative, ordine pubblico o al buon costume».

Il primo parametro è costituito dalla contrarietà a norme imperative. In questo caso l'illiceità deriva dall'incompatibilità tra la regolamentazione degli interessi sottesa al contratto utilizzato e gli scopi perseguiti da una certa norma imperativa.

L'illiceità per contrarietà all'ordine pubblico avviene quando la citata regolamentazione di interessi posta in essere dalle parti confligge con principi e valori che, essendo fondanti dell'ordinamento giuridico, sono ricavabili complessivamente dalla Costituzione.

L'illiceità, poi, sussiste per contrarietà del regolamento negoziale con il «buon costume».

Con riferimento al buon costume va detto che esso è un criterio residuale, nel senso che si ricorre ad esso solo quando l'illiceità non derivi da contrasto a norme imperative o all'ordine pubblico.

Ciò, infatti, è dovuto al fatto che il criterio del buon costume richiama valori e principi che sono di natura extra-giuridica nel senso che, pur essendo condivisi dalla comunità, non hanno fondamento giuridico.

Diverso è il caso, invece, regolato dall'art. 1344 c.c.,¹ del contratto in frode alla legge. Se nell'ipotesi della causa propriamente illecita c'è un diretto conflitto tra il contenuto dell'atto e la norma imperativa, diversamente, nella frode alla legge, è propriamente il concreto regolamento di interessi creato dalle parti che è diretto ad eludere l'applicazione di una norma.

In altre parole nel caso di contratto in frode alla legge c'è una consapevole divergenza tra la causa tipica e la determinazione causale delle parti, tali da rivelare la fraudolenza dell'interesse che, in concreto, ha determinato la sua conclusione, come mezzo per aggirare una norma imperativa.

Dalla causa del contratto si distinguono i motivi: quest'ultimi esprimono gli interessi personali e soggettivi dei contraenti che rimangono, di regola, esterni al divisato regolamento contrattuale e, per ciò, non rilevano giuridicamente (salvo il caso che essi siano espressamente richiamati nel contratto).

¹ Rubricato «*contratto in frode alla legge*» prevede che: «*si reputa altresì illecita la causa quando il contratto costituisce il mezzo per eludere l'applicazione di una norma imperativa*».

È l'articolo 1345 c.c. che tratta del «motivo illecito»².

Come detto normalmente i motivi non rilevano nell'ottica della disciplina del contratto, salvo il caso dei motivi illeciti e comune alle parti.

L'ipotesi si realizza quando tutti i contraenti condividano una finalità negata dall'ordinamento giacché contraria a norme imperative, all'ordine pubblico e al buon costume.

2.3 L' oggetto

Nel codice civile non è presente una norma che dia definizione al requisito dell'oggetto.

Il Legislatore si limita, invece, ad elencare (v. art. 1346³) i requisiti dell'oggetto.

Laddove fosse mancante uno di questi requisiti il contratto è nullo (art. 1418, c. 2, c.c.). La impossibilità che dà luogo ad annullamento è, anzitutto, quella assoluta ed oggettiva che ricorre quando una prestazione dedotta in contratto non può essere obiettivamente – cioè per circostanze empiriche estranea al soggetto che deve svolgerla – eseguita: non sarebbe, per esempio, impossibilità assoluta ed oggettiva il caso in cui il debitore, avendo contratto l'obbligo di costruire un apparecchio informatico, non è dotato delle tecnologie che permettano di svolgere la prestazione.

Proseguendo abbiamo l'impossibilità giuridica che riguarda il caso in cui la prestazione è ineseguibile in virtù di prescrizioni normative (come, per esempio, la compravendita di un bene demaniale). Con riguardo sempre al requisito dell'impossibilità occorre che essa sia originaria, ossia che essa sussista già sin dalla formazione dell'accordo negoziale (quella sopravvenuta lascerebbe il contratto valido ancorché sia causa di risoluzione).

Ulteriore caso che riguarda sempre l'oggetto del contratto attiene all'inesistenza del bene: è ammessa l'ipotesi a patto che il bene (e le connesse prestazioni) sorgano in futuro (cd. bene futuro).

L'oggetto deve essere lecito (quindi – esattamente come per la causa – si fa riferimento alla contrarietà a norme imperative, all'ordine pubblico e al buon

² Stabilendo che «il contratto è illecito quando le parti si sono determinate a concluderlo esclusivamente per un motivo illecito comune ad entrambe».

³ Ai sensi del quale: «L'oggetto del contratto deve essere possibile, lecito, determinato o determinabile».

costume). Per il carattere della «determinatezza» si può rilevare che occorre che siano note «quantità» e «qualità» della prestazione contrattuale e, poi, c'è il carattere della «determinabilità». Qualora le previsioni contrattuali non consentono la determinazione dell'oggetto si può rimediare per mezzo di ben 4 criteri.

a) Determinazione legale

In molti casi sono le previsioni normative che sopperiscono all'indeterminatezza dell'oggetto (per esempio se in un contratto di compravendita non risulta individuato il prezzo, allora, le parti potranno individuarlo sulla base del prezzo «mediamente praticato» oppure possono far ricorso ai «prezzi indicati in listini o formulari aziendali».

b) Determinazione per «*relationem*»

In questo caso ci si limita esclusivamente a fornire dei parametri utili per la determinazione.

c) Determinazione convenzionale

Allor quando le parti, in sede di stipulazione del contratto, hanno individuato alcuni parametri cui riferirsi per la determinazione del bene.

d) Determinazione rimessa al terzo

In tal caso (v. Cass. civ. sentenza n. 3835/2019) rilevano tre casi: quello dell'«arbitraggio» (ove il terzo procede alla determinazione o sulla base di criteri oggettivi attinenti alla specifica operazione contrattuale o sulla base di un suo prudente apprezzamento, nel qual caso avremo l'«arbitrio mero»); quello dell'«arbitrio irrituale» (nel qual caso avremo un lodo per il tramite del quale si determina l'oggetto); e poi c'è la «perizia contrattuale», se i contraenti abbiano incaricato terzi

soggetti per operare una valutazione tecnica dell'oggetto della prestazione.

2.4 La forma

Si può, in via di premessa introduttiva, ribadire che la volontà contrattuale si può esprimere con svariate e differenti modalità e così si usa distinguere:

- la forma orale (con riguardo alla manifestazione della volontà tramite il linguaggio verbale);
- la forma scritta (con riguardo alla manifestazione della volontà tramite il linguaggio scritto): l'atto scritto, poi, potrà essere rappresentato o da una «scrittura privata» (redatta direttamente dai contraenti) oppure da un «atto pubblico» (compiuto da un pubblico ufficiale abilitato quale il notaio);
- la forma del documento informatico diffusamente impiegata anche nelle procedure che richiedono l'utilizzo di strumenti informatici.

Alla domanda «quale forma deve possedere un contratto?» occorrerebbe rispondere utilizzando il principio da sempre presente nel diritto privato: il «principio della libertà di forma», per il quale i contraenti possono consolidare l'accordo contrattuale con qualsivoglia strumento di manifestazione della volontà («atto scritto», «manifestazione verbale» e «fatti concludenti»).

Esiste, tuttavia, un'eccezione che si ha quando la legge impone una certa forma, di regola quella scritta: in questo caso i privati sono obbligati a far sì che il loro accordo abbia la forma imposta dal sistema (in tal caso, si dirà in seguito, l'inosservanza dell'obbligo imposto dalla legge provoca nullità del contratto).

Un caso particolare è dato dalla prassi vigente nel mondo dei traffici commerciali. Come chiarito, infatti, anche dalla giurisprudenza (Cass. civ., sentenza n. 4539/2019) nel mondo del diritto dei contratti d'impresa sembrerebbe che il generale principio della libertà di forma sia andato in crisi per essere sostituito dal principio opposto,

ossia del vincolo alla forma scritta e ciò in ragione di diversi vantaggi annessi all'utilizzo della forma scritta:

- la possibilità dei contraenti di fissare con certezza e chiarezza le clausole negoziali ed i connessi diritti ed obblighi che ne scaturiscono;
- le nuove regole del mercato che mirano sempre più a tutelare (anche attraverso la forma usata dai contraenti) gli interessi economici delle parti (specialmente di quelle che sono – giuridicamente ed economicamente – più fragili rispetto alla controparte).

A corroborare il ripensamento circa la vigenza del principio della libertà di forma, soprattutto nel campo del diritto d'impresa, ci sono gli immanenti vantaggi ricollegati all'impiego (da parte dei contraenti) della forma scritta di seguito sintetizzati:

- indubbiamente la forma scritta in sé e per sé permette alle parti di rileggere, rivalutare e quindi rielaborare tutte le clausole e condizioni contrattuali che sono state, in precedenza, fissate solo oralmente o per fatti concludenti;
- la forma scritta garantisce certezza, precisione, verificabilità e conoscibilità del complessivo regolamento negoziale sgombrando il campo da ogni sorta di equivoco, incomprensione anche con riguardo ai terzi.

Nella pratica si discorre di «contratti formali» laddove, per determinate tipologie di contratti o di clausole contrattuali, il legislatore imponga la forma scritta (per ragioni diverse).

Va sgombrato immediatamente il campo da equivoci che possono generarsi quando si pensa che è concessa facoltà alle parti contrattuali, in virtù del principio dell'autonomia contrattuale relativamente al contenuto del contratto (art. 1322 c.c.), di costituire un vincolo di forma: questo tipo di pattuizione è sovente diffusa nel mondo dei traffici commerciali ed usata dagli operatori commerciali per esempio per corroborare un contratto già insorto.

Relativamente ai contratti formali è chiaro che la legge imponga, in determinati e tassativi casi individuati dalla legislazione, l'utilizzo della forma scritta.

Viene evidenziato (anche da parte della giurisprudenza: fra tante Cass. civ. sentenza n. 1452/2019) che in alcuni casi c'è un vincolo (legale) per le parti di stipulare con la

forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata a pena di nullità del negozio (cd. forma «*ab substantiam*»).

Ci sono svariate ipotesi tassativamente previste nel codice civile (o in altre fonti di diritto, alcune addirittura risalenti al periodo ante-repubblicano) e, per fare un'esemplificazione, si può pensare all'art. 1350 c.c. che, impone, fra l'altro, la forma dell'atto pubblico per la locazione immobiliare avente durata ultranovennale oppure all'art. 17 del R.D. 18.11.1923, n. 2440. Così come, in alcuni casi, le parti sono vincolati (dall'ordinamento) a confezionare il contratto con una precisa forma (atto pubblico/scrittura privata) pena la nullità dell'atto, in altri, invece, le parti sono sì vincolati (dall'ordinamento) a strutturare l'accordo mediante l'impiego di una precisa forma (in genere sempre scritta) non già perché, in mancanza, l'atto sarebbe invalido, bensì affinché le parti – in ottica squisitamente processuale – siano dotate di un mezzo di prova utilizzabile per la dimostrazione giudiziale relativamente all'avvenuta contrattazione (la mancanza della forma richiesta, in questi casi, genera una difficoltà, sul piano processuale e probatorio, relativamente alla dimostrazione della contrattazione avvenuta superabile solo attraverso confessione o giuramento decisorio).

2.5 I vizi della volontà

Sono tutti contemplati dalla medesima norma del codice civile (art. 1427), che li cataloga come «errore», «dolo» e «violenza»: sono tutti causa di annullamento del contratto perché inquinano la sfera cognitiva e volitiva del contraente.

a) Errore

L'errore è definibile come una ignoranza, da parte del contraente, che porta ad una rappresentazione distorta di determinati dati o elementi attinenti al rapporto contrattuale tale da condurre il contraente a rilasciare il consenso relativamente ad un contratto non conforme ai propri programmi negoziali.

Fondamentalmente l'errore è causa di annullabilità del contratto solamente se è «riconoscibile» ed «essenziale» (v. artt. 1428-1429 c.c.).

Prima di affrontare partitamente i due requisiti determinanti in merito alla rilevanza dell'errore ai fini dell'annullamento del contratto va premesso in partenza che in nessun caso rileva l'errore sui «motivi», ossia l'errore che concerne non già elementi oggettivi del contratto, bensì esigenze di carattere soggettivo aliene dalla contrattazione stessa: ebbene, in tali casi, l'errore non solo sarebbe privo del requisito dell'essenzialità ma, laddove lo si facesse rilevare giuridicamente, si andrebbe ad attribuire rilevanza ad esigenze personali di uno dei contraenti.

Affinché l'errore rilevi (ai fini dell'annullabilità del contratto) occorre, anzitutto, che sia «riconoscibile». In merito il codice civile prevede che l'errore è riconoscibile se *«[...]in relazione al contenuto, alle circostanze del contratto ovvero alla qualità dei contraenti, una persona di normale diligenza avrebbe potuto rilevarlo»* (art. 1431 c.c.).

Il requisito – che impone (ai fini dell'accertamento) una esaminazione condotta su base soggettiva e, quindi, avendo come riferimento la concreta operazione economico-giuridica – sottende, evidentemente, l'esigenza di tutelare l'ignoranza, dovuta a buona fede, della parte destinataria della dichiarazione inquinata dall'errore la quale si è trovata dinnanzi ad un errore rimasto «celato»: rileva, dunque, il dovere della parte edotta – che è a conoscenza del vizio o, comunque, che avrebbe dovuto conoscerlo – di avvisare la controparte ignara.

In secondo luogo l'errore permette l'annullamento del contratto se «essenziale». Come notato da alcune pronunce (Cass. civ., sentenza n. 19.08.1998, n. 8201 e Cass. civ., sentenza n. 01.03.1995, n. 2340) il codice civile, anziché fornire una definizione di essenzialità dell'errore, si limita a classificare alcuni elementi, attinenti alla sfera contrattuale, in relazione ai quali l'errore può considerarsi essenziale: va detto però che l'essenzialità dell'errore è sufficiente (per l'annullamento) solo con riferimento ad alcuni di essi (natura del contratto e identità di oggetto e/o prestazione) mentre per gli altri casi citati (identità del contraente e errore su norma giuridica) l'errore, oltre a dover presentarsi come essenziale, deve aver costituito la ragione principale che ha condotto alla stipulazione del contratto.

Certamente l'errore è essenziale se concerne la «natura del contratto».

Si allude sicuramente alla tipologia di contratto che si è scelto per regolare gli interessi tra le parti. Tipico esempio è costituito dal caso in cui il soggetto contraente

crede di stipulare una locazione e, invece, si tratta di enfiteusi.

Essenziale è anche l'errore sull'«oggetto» del contratto che si traduce in un errore sul contenuto del contratto in merito alle prestazioni gravanti sui contraenti: per la rilevanza dell'errore sull'oggetto è utile sottolineare come non sia necessaria nessun accertamento essendo esso ritenuto essenziale in virtù del semplice fatto di esser rilevato.

Anche l'errore sull'«identità» dell'oggetto (come l'errore sull'oggetto) non richiede nessuna indagine volta a ricercare l'essentialità: è sufficiente, in tal caso, la mera rilevazione dell'errore stesso.

Per quanto concerne l'errore su una «qualità» dell'oggetto esso può dirsi essenziale solamente in quelle ipotesi nelle quali, in virtù del «comune apprezzamento» o in relazione alle «circostanze», debba ritenersi condizione determinante per il consenso contrattuale.

Partendo dall'ultimo parametro citato (che impone di valutare le «circostanze») ci si riferisce a quelle qualità (o caratteristiche) del bene che ordinariamente sono del tutto irrilevanti, ma che – in relazione ad una esigenza soggettiva – assumono importanza all'interno della contrattazione (così, per fare un esempio, se comunemente l'applicazione di un marchio su di un bene non viene ritenuta essenziale per l'acquirente – trattandosi di un cliente che non ha espresso tale requisito –, invece, lo stesso diventa essenziale quando il cliente abbia richiesto espressamente l'applicazione del marchio).

Con riferimento, invece, al secondo parametro – che impone di valutare il «comune apprezzamento» – detto criterio fa leva su caratteristiche che di norma appaiono standardizzate ma che, in relazione alle varie tipologie di transazione e affari, possono assumere rilevanza e rendere l'errore essenziale e determinante.

L'errore potrebbe essere essenziale anche quando si traduce in un «errore di calcolo» o «errore sulle quantità» (art. 1430 c.c.). L'errore di calcolo, comunemente, non determina l'annullamento del contratto perché potrebbe agevolmente essere rimediato attraverso una semplice integrazione.

Tale essendo la regola normale va detto che, in alcune ipotesi, potrebbero esserci delle deroghe: una è sicuramente costituita dall'ipotesi in cui l'errore di calcolo si traduce in un errore sulla quantità che, essendo fattore determinante della volontà, condurrebbe

all'annullamento del contratto.

Un altro elemento – in relazione al quale potremmo avere un errore essenziale – è costituito dall'errore sulle «norme di diritto». Questo errore – affinché possa costituire causa di annullamento del contratto – deve essere (oltre che elemento fondamentale per la formazione del consenso – essenziale e tale lo è se concerne o una «qualità dell'oggetto» (per esempio l'acquirente, in virtù di un'erronea comprensione della regolamentazione urbanistica locale, convinto di acquistare un terreno edificabile in realtà acquista un terreno agricolo) oppure su una «qualità dell'altro contraente» (per esempio si ingaggia un avvocato per l'assistenza legale in Cassazione – credendolo patrocinante in Cassazione – e, in realtà, non ha l'abilitazione necessaria).

L'errore di diritto, di contro, pur essendo determinante per la formazione della volontà del contraente, non potrebbe dar luogo ad annullamento (non potendo ritenersi essenziale) laddove esso riguardi mere pretese di carattere soggettivo: per fare un esempio A si determina ad acquistare un mezzo agricolo sicuro del fatto che potrebbe compensare l'esborso della spesa con dei contributi pubblici ignorando che la normativa in proposito è stata abrogata.

Un'altra forma di errore ritenuto essenziale è quella vertente sull'«identità» o sulla «qualità» dell'altro contraente (art. 1429, c. 3, c.c.): tali forme di errore costituiscono una forma di errore essenziale a patto che l'identità o la qualità siano stati fattori determinanti per il rilascio del consenso, mentre resterebbe privo di rilevanza giuridica un errore concernente una caratteristica e/o qualità secondaria (che, quindi, non ha avuto rilevanza in merito alla formazione del consenso). Va aggiunto poi che l'essentialità della qualità del contraente chiaramente è dipendente anche dalle caratteristiche del concreto regolamento negoziale all'interno del quale una caratteristica che, con riferimento a parametri standardizzati, sarebbe secondaria diventa invece determinante (per esempio un'azienda è alla ricerca di un operaio specializzato in saldature e, invece, si assume un operaio con esperienze in falegnameria). Nessun dubbio sussiste in merito all'esistenza della possibilità di rettificare il contratto viziato da errore.

La rettifica, infatti, è un rimedio espressivo del «principio di conservazione» dei negozi giuridici a sua volta collegato con il «principio di buona fede contrattuale» che, in base alle circostanze concrete, imporrebbe a ciascuna parte di sopportare un

sacrificio ragionevole per salvaguardare gli interessi giuridico-economici dell'altra parte. La rettifica – che si qualifica come un atto negoziale espressione della volontà della parte che non versa in errore, di aderire al contratto rettificato rinunciando al diritto di chiedere giudizialmente l'annullamento – è preclusa sia nel caso in cui la parte che la invoca abbia cagionato l'errore sia nel caso in cui alla parte che versa in errore non sia ancora stato recato pregiudizio connesso all'errore o non sia stata ancora manifestata l'intenzione (della parte che non versa in errore) di esecuzione del contratto secondo il programma negoziale prefigurato dalla parte caduta in errore.

Relativamente all'esercizio della rettifica è possibile che il rimedio non possa essere utilizzato nel caso in cui – in virtù di eventi sopraggiunti oppure, semplicemente, per il trascorrere di un lasso di tempo notevole – si possa ragionevolmente credere che il soggetto che avrebbe diritto di usufruirne abbia perso qualsiasi interesse all'esecuzione del contratto (anche se attraverso la rettifica il contratto sarebbe stato corrispondente al proprio programma negoziale).

b) Dolo

In premessa bisogna soffermarsi sul «principio di buona fede contrattuale».

Essa è una clausola generale che viene richiamata da diverse norme del codice civile afferenti a momenti diversi della contrattazione o all'interpretazione del contratto da parte del giudice⁴. La buona fede contrattuale (che va tenuta distinta dalla buona fede soggettiva) è una tipica «clausola generale», cioè un principio indeterminato che può riferirsi ad una pluralità di situazioni.

La buona fede (contrattuale), proprio perché clausola generale, non detta una prescrizione per specifici aspetti relativi alle varie fasi della contrattazione, ma si può intendere come un generico «dovere di correttezza» e «lealtà» che è sotteso alla vicenda contrattuale e che impone (indipendentemente dalle clausole contrattuali) degli specifici comportamenti, che variano di volta in volta in base alla vicenda da regolare, espressione appunto di lealtà, affidamento, correttezza e tutela dell'interesse

⁴ La buona fede contrattuale opera in fase di trattative (art. 1337 c.c.); in pendenza di condizione sospensiva o risolutiva (art. 1358 c.c.); nell'esercizio dell'eccezione di inadempimento (art. 1360 c.c.); nell'esecuzione del contratto (art. 1375 c.c.) e come criterio di interpretazione del contratto (art. 1366 c.c.).

economico-giuridico della controparte.

Come clausola generale, dunque, la buona fede soggettiva si presta ad un'impiego che richiede discrezionalità da parte del giudice chiamato a decidere quali comportamenti siano lesivi del criterio della buona fede. Per fare un esempio si riporta un orientamento della giurisprudenza (Cassazione civile sentenza n. 6526/2012): in base al quale l'obbligo di lealtà reciproca imposta dall'art. 1337 c.c. comporta un dovere di completezza informativa sulla reale intenzione di concludere un contratto e un mutamento delle circostanze non può certo legittimare la reticenza e la maliziosa omissione di informazioni rilevanti.

Il dolo, sommariamente, è descrivibile come un atteggiamento ingannevole che viene tenuto da un contraente con lo scopo di indurre l'altro contraente a concludere il contratto. Ve ne sono di diverse forme. Si parla di «dolo determinante» per indicare un'atteggiamento ingannevole che induce l'altra parte ad addivenire al contratto.

Il dolo, in questo caso, è determinante perché la vittima rilascia il consenso alla conclusione del contratto proprio in virtù dei raggiri perpetrati a suo danno, in assenza dei quali non si sarebbe pervenuti alla stipula del negozio.

La presenza di tale forma di alterazione della sfera volitiva della parte contrattuale permetterebbe l'annullamento del contratto (oltre a far nascere il diritto al risarcimento costituendo una forma di illecito): ciò è possibile, tuttavia, se, anzitutto, vi sia un «artificio» o un «raggiro», ossia si riscontra la presenza di atteggiamenti idonei ad indurre in inganno la parte contrattuale; secondariamente occorre l'errore del soggetto ingannato; e, in terzo luogo, occorre che l'atteggiamento ingannevole pervenga dalla controparte contrattuale.

Concettualmente diverso è il cd. «dolo incidente» che è una forma diversa di dolo contrattuale ravvisabile nell'ipotesi in cui la sfera volitiva della parte contrattuale è sicuramente alterata da un atteggiamento ingannevole posto in essere dalla controparte e, tuttavia, rileva la circostanza che, l'errore, in cui la parte è incorsa in virtù dell'inganno perpetratogli, non è determinante per il rilascio del consenso, nel senso che la parte avrebbe comunque rilasciato il consenso ma, chiaramente, a condizioni contrattuali ben diverse.

Per cogliere, in breve, la differenza tra i due mentre nel caso di dolo determinante il contratto è annullabile, diversamente, in caso di dolo incidente il contratto rimane

valido. Un fenomeno diverso è conosciuto con l'espressione «*dolus bonus*». Il fenomeno è diffuso nelle prassi commerciali riguardanti l'impiego di pubblicità cd. «ingannevole» la quale è da ritenersi come qualsiasi pubblicità che, anche per come viene presentata ed erogata alle persone fisiche o giuridiche verso cui è diretta, possa pregiudicare la loro sfera volitiva inducendoli a compiere azioni aventi effetti sul piano commerciale come, per esempio, stipulare un contratto.

Il dolo, dal punto di vista pratico-operativo, è descrivibile, generalmente, come un comportamento – posto in essere da una parte contrattuale – che fa sorgere (in modo ingannevole) segni che provocano una falsa rappresentazione del dato di realtà in capo alla controparte.

Il più delle volte tale atteggiamento assume le fattezze di una menzogna la quale può, esprimersi, o attraverso un'affermazione falsa oppure attraverso una negazione della verità.

Questo atteggiamento ingannevole normalmente non rileva, salvo il caso in cui esso, oltre al fatto di essere rivolto alla controparte, è di intensità tale da poter minare la sfera volitiva della controparte a cui è diretta sì da indurla a rilasciare il consenso che non sarebbe stato rilasciato in mancanza dell'atteggiamento doloso.

Bisogna, tuttavia, chiarire che la condotta ingannevole – perché acquisti pregnanza *sub specie* di dolo determinante – è essenziale che la parte che ha posto in essere la condotta artificiosa abbia agito nella piena consapevolezza che, attraverso essa, si ingeneri, in capo alla controparte, una rappresentazione artificiosa del dato di realtà inducendola così a tenere un comportamento che non avrebbe tenuto.

In caso, invece, di dolo cd. «colposo» – che ricorre quando l'atteggiamento ingannatorio non è intenzionale, bensì estrema conseguenza di una condotta negligente di chi lo ha tenuto – non è causa di annullamento, salvo che l'autore dell'inganno sia un operatore professionale che agisca nell'ambito di sua competenza.

È possibile, in certi casi, che la condotta – rilevante ai fini dell'annullamento del contratto per dolo – sia stata posta in essere da un soggetto terzo estraneo al rapporto contrattuale: in questo caso, tuttavia, affinché il contratto possa essere annullato, occorre accertare che la controparte, rispetto a chi ha subito l'atteggiamento ingannevole, non solo fosse a conoscenza di tale condotta, ma ne abbia tratto anche vantaggio (in mancanza vale il generico principio della tutela della buona fede e il

soggetto raggirato potrà soltanto ottenere un eventuale risarcimento del danno da parte del terzo).

La condotta ingannevole può manifestarsi in vario modo come, per esempio, attraverso la comunicazione di notizie false (direttamente o servendosi di terzi) e, in questo caso, si parla di «dolo commissivo»; vale paritariamente la condotta che si presenta come una «reticenza», ossia l'atto del nascondere all'altra parte con il silenzio o con la reticenza, fatti o circostanze decisivi ai fini della conclusione del contratto (in questo caso si può parlare di dolo omissivo).

Proprio avendo riguardo al dolo omissivo esso, sommariamente, si può manifestare tramite forme di omissione, silenzio o reticenza. Esso, inoltre, assurge a causa di annullamento soltanto quando l'inerzia informativa sia una parte di un generale comportamento finalizzato a perpetrare l'inganno.

Con riferimento al silenzio, poi, usualmente si distingue il «mero silenzio» dal «silenzio circostanziato»: il primo non costituisce causa di annullamento perché esso si riduce ad una reticenza che non concorre ad ingenerare obblighi in capo alla controparte; il secondo potrebbe essere fonte di obblighi in capo alla controparte, in virtù delle peculiarità del contesto in cui avviene e, dunque, potrebbe costituire valida causa di annullamento purché, innanzitutto, sia sorretto dalla volontà, da parte di chi lo compie, di non comunicare informazioni importanti per la contrattazione e, in secondo luogo, – riguardando circostanze afferenti al contratto decisive per il rilascio del consenso –, possa indurre in errore la parte cui si rivolge la quale si determina così a rilasciare il consenso (in questo caso, però, oltre alla presenza dell'intento di ingannare la controparte va concretamente appurato che la reticenza tenuta possa – in maniera oggettiva – ingannare qualsiasi persona di normale diligenza).

c) Violenza

La «violenza» può inquadrarsi in due forme distinte: quella «fisica» e quella «morale». La prima – che si sostanzia in una coartazione materiale a scapito di un soggetto diretta a costringerlo a stipulare un contratto – è causa immediata di nullità del contratto stesso; mentre la seconda – che, sommariamente, si identifica in un minaccia – è causa di annullamento del contratto.

Concentrando l'attenzione sulla violenza morale occorre individuare, praticamente, le condizioni necessarie affinché essa possa condurre all'annullamento del contratto. In primo luogo occorre che la minaccia posta in essere a danno del contraente vittima sia «credibile». Tale parametro sicuramente impone di valutare la concreta impressionabilità della minaccia tenuto conto di condizioni come età, sesso e aspetti psicofisici e culturali della vittima. Il male prospettato attraverso la minaccia può sia dirigersi direttamente contro la vittima o suoi beni patrimoniali, ma anche ai familiari (o ai beni dei familiari).

Se, invece, il male minacciato riguarda terzi soggetti allora non rileva, salvo eventuale apprezzamento da parte del giudice. Il male minacciato perché possa essere valido presupposto della violenza morale deve possedere alcuni caratteri indispensabili.

In primo luogo il male minacciato deve essere, per così dire, «esterno» al rapporto contrattuale. Spiegandolo con un esempio si può dire che non rileva che un contraente minacci all'altro un aggravamento delle condizioni economiche attinenti al contratto, bensì il pericolo oggetto della minaccia deve aver ad oggetto eventi, cose o soggetti esterni al contenuto del contratto.

In secondo luogo il male minacciato dev'essere «notevole», nel senso che non avrebbe rilievo un male minacciato di tipo bagatellare relativamente ai soggetti ed al contenuto dell'accordo.

In terzo luogo il male minacciato dev'essere «ingiusto»: evidente il richiamo al concetto di «danno ingiusto» contemplato dall'art. 2043 c.c. per il quale il male minacciato corrisponde a quel male che farebbe sorgere la responsabilità civile dell'autore ed il diritto al risarcimento del danno di chi lo patisce.

È certamente ragione di annullamento del contratto altresì la minaccia di usufruire di un diritto a patto che, attraverso essa, si conseguano «vantaggi ingiusti».

Non si può discorrere propriamente di vantaggi ingiusti quando, mediante l'utilizzo del diritto, si otterrebbero dei vantaggi che sono conseguenza naturale dell'esercizio di quel diritto (per esempio se un creditore, titolare di un credito assistito da titolo esecutivo, minaccia al debitore la possibilità di avvio dell'esecuzione forzata – in specie espropriazione –, ebbene qui non avremmo un vantaggio ingiusto perché l'utilizzo del titolo esecutivo è finalizzato, secondo l'ordinamento, ad espropriare i beni del debitore); piuttosto, il vantaggio ingiusto si identifica in un risultato che non

è legittima e regolare conseguenza dell'esercizio di quel diritto e che si identifica in risultati abnormi che fuoriscono dalla sfera di rilevanza dell'oggetto del diritto esercitato.

Una circostanza indispensabile è rappresentata dalla «causalità»: la minaccia del male ingiusto deve aver costituito un fattore determinante in ordine al rilascio del consenso da parte della vittima (diversamente, qualora la prospettazione di un ingiusto male abbia portato la vittima solo ad accettare alcune condizioni contrattuali ma non sia stata la ragione fondante che ha determinato il consenso alla stipula del negozio, parleremmo, in tal caso, di violenza «incidente»).

Come desumibile da quanto detto la violenza morale legittima l'annullamento del contratto e la conseguente restituzione di quanto prestato in esecuzione dello stesso. Si ritiene anche esercitabile un diritto al risarcimento del danno riconosciuto alla vittima che andrà esercitato nei confronti o della controparte oppure, se la violenza è stata perpetrata da terzo e la parte consapevolmente ne a tratto beneficio, anche nei riguardi del terzo.

2.6 Elementi accidentali

a) La condizione

In linea generale, salvi casi eccezionali tassativamente previsti per legge, l'autonomia contrattuale (art. 1322 c.c.) consente alle parti contraenti di deviare o modificare i normali effetti di un contratto condizionandoli al verificarsi di una condizione, ossia di un evento futuro ed incerto.

Se normalmente ciò è possibile – poiché, da una parte, è corollario dell'autonomia contrattuale e, dall'altra, perché non c'è nessuna incidenza in merito alla validità del contratto – vi sono eccezioni previste dalla legge per le quali è precluso tale tipo di condizionamento (si ha riguardo, principalmente, al diritto di famiglia ma, eccezionalmente, anche nel diritto dei contratti d'impresa ci sono preclusioni: come, per esempio, quella dell'art. 2010 c.c. per il quale «qualsiasi condizione apposta alla girata si ha come non scritta»).

Una prima tipologia è data dalla «condizione sospensiva». Rilevante la sua funzione –

oltre alle modalità operative consistenti nel subordinare l'efficacia del contratto o anche di una sola clausola al verificarsi di un evento futuro ed incerto – che si ravvisa nella tutela di un «interesse giuridico-economico» di una parte che potrebbe essere intaccata se, mancando l'evento dedotto in condizione, il contratto fosse comunque produttivo di effetti.

Un'altra tipologia è data dalla «condizione risolutiva». Questo è un caso speculare a quello precedente: infatti se nella condizione sospensiva l'efficacia del contratto non si produce fin quando non si realizza l'evento (futuro ed incerto) dedotto in condizione, in quella risolutiva il contratto produce immediatamente tutti i suoi effetti i quali, eventualmente, saranno destinati a venir meno se si verifica l'evento futuro ed incerto.

Altro caso è costituito dalla «condizione potestativa» la quale è generalmente caratterizzata dal fatto che l'evento oggetto della clausola concernente la condizione potestativa coincide con la volontà del contraente che l'ha voluta.

Si devono fare, all'occorrenza, alcune distinzioni. Si parla di «condizione potestativa semplice» se gli effetti del contratto dipendono certamente da una scelta della parte che ha voluto l'apposizione della condizione stessa, ma, tuttavia, questa decisione non si pone come arbitraria e ingiustificata, bensì come scelta che risulta oggettivamente collegata agli «interessi economico-giuridici» oggetto del vincolo contrattuale.

Si parla di condizione «meramente potestativa» quando gli effetti del contratto sono condizionati ad una scelta della parte che, in tal caso, si presenta come meramente arbitraria e non assolutamente giustificata da interessi sottesi alla vicenda contrattuale.

L'ammissibilità di questa ipotesi va valutata alla luce dell'art. 1355 c.c.⁵ che vieta le condizioni sospensive meramente potestative.

Di rilievo certamente il tema delle caratteristiche e delle tipologie di evento condizionante.

In primo luogo è necessario specificare che i fatti che sono sottesi all'evento condizionante possono consistere in «eventi naturali» oppure in «eventi umani»;

⁵ Il quale, rubricato «condizione meramente potestativa», prescrive che «è nulla l'alienazione di un diritto o l'assunzione di un obbligo subordinata ad una condizione sospensiva che la faccia dipendere dalle mera volontà dell'alienante o, rispettivamente, da quella del debitore».

quest'ultimi, a loro volta, possono concernere attività materiali (senza rilievo giuridico) ed attività aventi rilievo giuridico. L'evento condizionante, poi, può essere «positivo» quando è previsto (se pur con un certo livello di incertezza) l'avverarsi di un certo fatto oppure «negativo» se l'evento condizionante ha ad oggetto il mancato avverarsi del fatto.

Sul piano delle caratteristiche dell'evento condizionante esso, in linea generale, deve essere «futuro», «incerto», «possibile» e «lecito».

Il fatto condizionante deve necessariamente essere futuro, e, quindi, non ancora avveratosi, essendo impossibile che l'evento condizionante riguardi un fatto già verificatosi e quindi certo.

Infatti, ai fini della possibile apposizione di una condizione nel contratto, occorre che il fatto oggetto della condizione sia relativamente incerto (seppur con un intervallo temporale limitato, non essendo possibile un'incertezza indeterminata) posto che, da un lato, se l'evento condizionante è un fatto certo avremo in tal caso un termine (e non una condizione) e se, dall'altro, l'evento condizionante riguardasse un fatto per il quale si sappia che non potrebbe mai concretamente avverarsi allora avremo una condizione impossibile. La possibilità è, infatti, una caratteristica fondamentale dell'evento dedotto in condizione. Se le parti avessero previsto una condizione concernente un evento impossibile allora bisognerà specificare le conseguenze che variano in relazione al tipo di condizione apposta: risolutiva o sospensiva.

Se la condizione – che ha per oggetto un evento impossibile – è sospensiva allora il contratto, in tal caso, sarà da reputarsi nullo (in quanto le parti, apponendo la condizione sospensiva, hanno subordinato gli effetti del contratto al realizzarsi dell'evento dedotto in condizione). Di contro se, invece, la condizione è risolutiva allora la condizione impossibile si dà per non apposta. Normalmente – salvo delle eccezioni tassativamente previste dalla legge (per esempio quella di cui all'art. 1360 c.c. riguardo, fra l'altro, all'irretroattività della condizione per espressa volontà dei contraenti) – la condizione ha effetto retroattivo: quindi gli effetti che sorgono dopo il suo avveramento opereranno *ex tunc* (fino al momento della stipulazione).

Con riguardo all'evento condizionante dedotto nel contratto bisogna in ogni caso – sia nell'ipotesi di condizione sospensiva che in caso di condizione risolutiva – appurare cosa succede se il fatto condizionante si verifica o meno. Qualora il fatto oggetto di

condizione si realizza allora bisognerà distinguere: se la condizione è sospensiva il contratto inizierà a produrre i suoi effetti (i quali, come detto, retroagiranno fino al momento della stipula); se, invece, la condizione è risolutiva allora gli effetti finora prodotti cadranno (anche in questo caso retroattivamente). Invece il mancato verificarsi del fatto condizionante comporta, in caso di condizione sospensiva, la definitiva inefficacia del contratto, mentre, in caso di condizione risolutiva, la stabilizzazione degli effetti del contratto.

Un caso diverso è rappresentato dalla cd. «condizione apposta nell'interesse di una sola parte» (nota anche come «condizione unilaterale»). Un'ipotesi del genere si verifica quando – essendo la condizione fissata nell'interesse esclusivamente di una sola parte – gli effetti connessi all'avveramento o al mancato avveramento della condizione dipendono dalla volontà della parte nel cui interesse è configurata.

Fino a questo punto si è parlato della condizione volontaria, ma la condizione potrebbe essere apposta in virtù di previsioni normative: si parla di «condizione legale».

La fattispecie è frequente, a dire il vero, solo nelle contrattazioni tra privati e pubbliche amministrazioni quando è legalmente previsto che l'efficacia delle statuizioni contrattuali sia subordinata ad una sorta di approvazione che deve pervenire da un Ente pubblico sovraordinato a quello che sta stipulando il contratto.

b) Il termine

Volendo muovere da una definizione il «termine» è un elemento accidentale che ricorre quando gli effetti del contratto sono collocati in un certo contesto temporale. Il termine, un po' come la condizione, è rappresentato da un evento sempre futuro ma, a differenza della condizione (che è rappresentata da un evento incerto), esso si verificherà sicuramente seppure, a volte, senza sapere con esattezza il momento.

Si parla di «termine iniziale» quando si allude al momento in cui cominciano a realizzarsi gli effetti del contratto i quali – salvo diverse pattuizioni delle parti – dovrebbero prodursi fin dal momento della stipula.

Ma certamente le parti possono differire il termine iniziale, con ciò intendendo dire che si può postergare il momento in cui il contratto inizia a produrre effetti.

Chiaramente in un caso come questo (cioè di differimento degli effetti del contratto) le parti – anche se vedranno prodursi gli effetti solo nel momento pattuito – saranno, comunque, vincolate dal contratto sin dalla sua stipulazione.

Speculare al termine iniziale è il «termine finale» il quale, una volta verificatosi, porta allo scioglimento del vincolo contrattuale. Il termine finale – che, di regola, è usato particolarmente per i contratti di durata – subisce delle deroghe nel senso che le parti che hanno concordato l'apposizione, all'interno della contrattazione, di un termine finale possono prevedere una proroga (in tal caso la proroga è convenzionale ma sarebbe equipollente il caso di una proroga legale) di talché il contratto continuerà a produrre effetti continuatamente.

c) Il modo

Generalmente negli atti di liberalità si appone una clausola con la quale si prevede che, in capo al soggetto beneficiario dell'arricchimento conseguente al negozio compiuto, vi sia un vincolo che può consistere, per esempio, nell'impiegare la somma di denaro per una certa finalità (quindi potrebbe benissimo accadere che il beneficiario dell'arricchimento, dando esecuzione all'obbligo scaturente dalla clausola che contempla il modo, sia pregiudicato economicamente). L'onere cui è sottoposto il beneficiario deve essere, in ogni caso, «possibile», «lecito», «determinato» e «determinabile» e, qualora il beneficiario non dia esecuzione all'onere, chiunque potrebbe chiedere che il beneficiario venga costretto (giudizialmente) ad ottemperare agli obblighi concernenti l'onere.

3 Il contratto di locazione: sguardo d'insieme

3.1 Breve introduzione

La *locatio conductio* (la locazione-conduzione) è, in termini moderni, un contratto «consensuale», «bilaterale», tipico del diritto romano. Era, insieme all'*emptio venditio* (compravendita), uno dei contratti più importanti del sistema romano delle

obbligazioni.

Nel vigente ordinamento i rapporti di locazione trovano disciplina nel codice civile il quale, tra le varie previsioni, reca una definizione di locazione all'art. 1571 c.c. ai sensi del quale: *«la locazione è il 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»*.

Da essa traiamo le caratteristiche fondamentali di questo modello contrattuale: una parte si obbliga a rilasciare alla controparte la disponibilità di un certo bene con contestuale obbligo di quest'ultima a pagare un certo corrispettivo (di talché si può verosimilmente sostenere che la locazione è un contratto «commutativo» e non «aleatorio»).

3.2 Il contratto di locazione ad uso abitativo

a) Quadro normativo di riferimento

Il mondo delle locazioni di immobili urbani ospita un ginepraio di disposizioni normative che, in parte, arrivano dal codice civile e, in altra parte, da legislazioni speciali.

Alle disposizioni civilistiche (artt. 1571 ss. c.c.) si sono affiancate (nel corso del tempo) la legge 27.07.1978, n. 392; la legge 08.08.1992, n. 359 e la legge 09.12.1998, n. 431.

La Legge 392/1978 aveva introdotto – relativamente alla locazione di immobili urbani – una regolamentazione innovativa prevedendo alcuni parametri che permettessero di individuare il cd. «equo canone». In pratica se prima dell'entrata in vigore di questa legge si faceva riferimento al cd. «canone di mercato» – il quale era individuato sulla base delle leggi di mercato e, quindi, determinato in base al gioco della domanda e dell'offerta –, invece, la citata legge aveva introdotto dei parametri che consentivano di fissare il canone in modo più ragionevole.

Tuttavia la novità dell'equo canone venne eliminata da un intervento normativo più recente (legge 08.08.1992, n. 359) che pone fine all'applicazione dell'equo canone per lo meno per i contratti di locazione aventi per oggetto immobili di nuova costruzione.

Infine con la Legge 09.12.1998, n. 431 l'equo canone è stato definitivamente soppresso.

Con l'entrata in vigore della legge 431/1998 si è introdotta una normativa che si dirige a tutti i contratti di locazione aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, salvo casi particolari che, invece, sono esclusi dal raggio operativo della disciplina⁶.

b) Struttura e funzioni alla luce del codice civile

La definizione del contratto di locazione è recata dall'art. 1571 c.c.⁷. Da essa è possibile trarre alcune importanti caratteristiche del contratto in esame. La locazione è un contratto «meramente consensuale» (perché si perfeziona esclusivamente a seguito del perfezionamento dell'accordo tra le parti), inoltre è «a prestazioni corrispettive» ed a carattere «oneroso» perché un contraente è tenuto a compiere una prestazione la quale è funzionalmente legata alla prestazione che deve svolgere l'altro contraente. È, poi, un contratto «commutativo» perché i suoi effetti si protraggono nel tempo. Oggetto del contratto è qualunque cosa mobile o immobile purché essa sia inconsumabile nel senso che si presta ad un uso protratto nel tempo. Indagando la sfera delle prestazioni che gravano sulle parti (locatore e conduttore) si può cominciare facendo un'analisi degli obblighi gravanti sul locatore (in ciò è di aiuto l'art. 1575 c.c.⁸).

In primo luogo il locatore deve consegnare il bene al conduttore in buono stato di manutenzione ed a garantire che il bene rimanga in tale stato per tutta la durata della locazione.

In secondo luogo il locatore è gravato di una prestazione di garanzia consistente nel

⁶ Ai sensi dell'art. 1, co. 2 della legge 09.12.1998, n. 431 sono esclusi dalla disciplina apportata dalla legge in questione: a) i contratti di locazione concernenti immobili soggetti a vincoli storico-artistici (per loro varrà la disciplina degli artt. 1571 ss. c.c.); b) gli alloggi di edilizia residenziale pubblica (sottoposti ad una regolamentazione *ad hoc* di matrice statale e regionale); c) gli alloggi ad impiego turistico.

⁷ L'art. 1571 c.c. dispone che «*la locazione è il 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*».

⁸ A mente del quale «*il locatore deve:*

- 1) *consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione;*
- 2) *mantenerla in modo da servire all'uso convenuto;*
- 3) *garantirne il pacifico godimento durante la locazione*».

dover impedire che il conduttore venga molestato da soggetti terzi, i quali potrebbero accampare diritti sulla cosa locata. In terzo luogo al locatore spettano le opere di manutenzione straordinaria, ossia concernenti quei guasti la cui portata sarebbe causa di impedimento circa i normali impieghi del bene. Infine il locatore deve garantire che il bene sia esente da vizi che possono inficiare la normale funzionalità del bene. Passando al conduttore (v. artt. 1587 ss. c.c.) egli ha l'obbligo, innanzitutto, di prendere in consegna il bene locato e di restituirlo nelle medesime condizioni in cui l'ha ricevuto⁹. In ogni caso è ammesso che il conduttore apporti delle modifiche (aggiungendo elementi) allor quando essi si rendano necessarie per migliorare la funzionalità del bene a beneficio del conduttore stesso. Infine egli è tenuto ad usare e usufruire del bene secondo la normale diligenza ed a pagare regolarmente i canoni. Relativamente alla locazione di immobili urbani si distinguono due specie di rapporti contrattuali locativi: quelli ad «uso abitativo» e quelli ad uso «diverso dall'abitazione»: nei primi lo scopo della locazione è quello di consentire al conduttore di avere un alloggio dove abitare; nei secondi, invece, lo scopo del rapporto contrattuale locativo è quello di consentire al conduttore di poter esercitare attività che producano reddito d'impresa come attività industriali, commerciali, artigianali ecc.¹⁰. Relativamente alla forma che devono assumere i contratti di locazioni concernenti gli immobili urbani va detto che a tal proposito la legge 09.12.1998, n. 431 prescrive la forma scritta esclusivamente, però, per i contratti contemplati da questa disciplina. E poi necessario un richiamo riguardo l'art. 1350, n. 8, c.c. per il quale i contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore a nove anni devono assumere la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autentica a pena di nullità¹¹. Il contratto ad uso abitativo si distingue in varie sottocategorie: quelle che maggiormente qui interessano sono il contratto di locazione «a canone libero» ed il contratto di locazione «a canone concordato».

⁹ Qui naturalmente sorge il dubbio circa il parametro da usare per capire quale fosse lo stato di conservazione del bene all'inizio della locazione: in questo caso la giurisprudenza tenderebbe a ricorrere alla descrizione del bene inserita all'interno del contratto.

¹⁰ Esulano da tali categorie forme speciali di contratti di locazione come, ad esempio, le locazioni per studenti universitari oppure le locazioni per uso transitorio.

¹¹ Inoltre tali contratti sono soggetti all'obbligo di trascrizione nei pubblici registri: art. 2643, n. 8, c.c.

Nel contratto di locazione a canone libero le parti possono liberamente concordare l'entità del canone di locazione senza essere soggetti ad alcun limite posto dalla legge (né minimo né massimo). La durata è, tuttavia, necessariamente pari a 4 anni con un rinnovo, alla scadenza, automatico di altri 4 anni (per ciò detti anche contratti 4 + 4) a meno che il locatore non invii al conduttore (almeno sei mesi prima della scadenza) una disdetta con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

L'inquilino può recedere dal contratto in questione solo se dispone di un «giustificato motivo», cioè laddove possa dimostrare il verificarsi di un evento successivo alla stipulazione ed indipendente dalla sua volontà che lo costringe a recedere (per esempio il caso del lavoratore che subisce un trasferimento ad altro luogo di lavoro).

Il contratto di locazione a canone concordato implica che il canone di locazione non è liberamente determinabile posto che è frutto di un accordo intervenuto tra associazioni di categoria dei destinatari ed i sindacati degli inquilini i quali determineranno l'entità del canone analizzando vari parametri come, volendo fare degli esempi, l'ubicazione dell'immobile oppure le sue finiture.

La durata minima è di 3 anni con un rinnovo automatico di altri 2 anni (perciò comunemente chiamati contratti 3 + 2) e, anche qui, il locatore può disdire con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno da spedire almeno 6 mesi prima rispetto alla scadenza e anche qui il locatore può recedere per giustificato motivo.

3.3 Il contratto di locazione commerciale

a) Definizione e caratteri

Volendo tracciare – anche in virtù di un orientamento della giurisprudenza (Cass. civ., ordinanza 20.02.2020, n. 4503) – le caratteristiche del contratto di locazione ad uso commerciale si può dire che esso è un contratto «consensuale», «non formale», ad «effetti obbligatori», «bilaterale», «oneroso», a «prestazioni corrispettive» e di «durata» che dà vita ad un rapporto obbligatorio che vincola il proprietario del bene a garantire al locatario l'uso ed il godimento di un certo immobile il quale, ed è proprio questo il tratto saliente di questa tipologia di locazione, deve avere una destinazione

diversa da quella abitativa e, in particolare, occorre che il locatario svolga nell'immobile un'attività che produca reddito d'impresa: quindi commerciale, industriale, artigianale, turistica (per esempio agenzie di viaggio), culturale (per esempio teatro, cinema), ricreativa e ciò permette di distinguerlo dalla locazione ad uso abitativo.

Procedendo ad indicare gli elementi essenziali di questa fattispecie di locazione essi sono rappresentati:

- dalle parti (locatore e conduttore);
- dall'individuazione e descrizione del bene oggetto del contratto evidenziando la destinazione del bene e, in particolare, lo svolgimento di attività che comportino comunque un contatto con il pubblico dei consumatori;
- dall'individuazione della durata del contratto;
- dall'indicazione del canone di locazione (con specificazione dei termini e delle modalità di pagamento).

Le locazioni di immobili ad uso commerciale sono regolate, da una parte, dalla disciplina generale sui contratti di locazione di cui al cod. civ. (artt. 1571 ss. c.c.), ma anche da una legislazione speciale contenuta nella legge 27.07.1978, n. 382 (segnatamente art. 27 e art. 42). In particolare l'art. 79 della citata legge 392/1978 pone dei limiti all'autonomia contrattuale (garantita dal generale principio scolpito nell'art. 1322 c.c.) stabilendo che è fatto divieto al conduttore di rinunciare (preventivamente) a diritti inderogabilmente riconosciutigli per legge e, inoltre, tende ad evitare che – nel momento in cui avviene la stipulazione del contratto – le parti eludano norme imperative poste dalla legge e, in particolare, vadano a dare concretezza ad una posizione di aggravamento della posizione del conduttore.

I soggetti contrattuali sono il «locatore» ed il «conduttore».

Ai fini della valida stipulazione del contratto di locazione la parte locatrice deve avere in godimento il bene concesso in locazione.

A questi fini è generalmente consentito che il locatore possa fare oggetto del contratto

un bene appartenente ad un terzo, purché la disponibilità di detto bene non sia frutto di operazioni contrarie a norme imperative e sempre a condizione che il locatore si adoperi per realizzare la fruibilità di detto bene.

Il conduttore è, invece, colui che ha la fruibilità (per un certo periodo come si dirà) del bene ed è obbligato al pagamento del periodico canone di locazione, generalmente mensile, che può essere versato al locatore anticipatamente o posticipatamente.

La locazione commerciale può avere ad oggetto esclusivamente quelle unità immobiliari la cui finalità sia quella di consentire lo svolgimento di «attività economica-commerciale» (per esempio l'esercizio di una libera professione).

Di contro sono esclusi dal regime normativo disciplinante la locazione commerciale, in primo luogo, gli immobili adibiti ad attività agricola posti al servizio di fondi agricoli (anche se abitati dal proprietario del fondo medesimo), quelli adibiti a studi artistici (d.l. 08.12.1986, n. 832) ed i beni demaniali e del patrimonio indisponibile dello Stato (e degli altri Enti pubblici).

Il contratto di locazione commerciale è a forma libera posto che non è normativamente imposta la forma scritta. Quest'ultima, tuttavia, risulta obbligatoria in alcuni casi. In particolare per le locazioni ultranovennali¹² e nei contratti di locazioni stipulati con la p.a. (indipendentemente dalla durata).

Come già accennato il contratto di locazione è un contratto di durata e, in particolare, per la locazione commerciale la legislazione prevede una durata minima di 6 anni o di 9 anni a seconda della destinazione dell'immobile.

Pertanto laddove i contraenti non inseriscano nel contratto una clausola relativa alla durata della locazione essa avrà una durata di sei oppure di nove anni a seconda della destinazione del bene (per esempio se l'immobile è destinato ad ospitare un'agenzia di viaggio allora la durata sarà, in mancanza di pattuizione, di sei anni).

Di seguito verranno, partitamente, individuati gli obblighi che scaturiscono dalla locazione commerciale in capo al locatore ed al conduttore.

b) Gli obblighi in capo al locatore ed al conduttore

¹² Per le locazioni ultranovennali, infatti, l'art. 1350 c.c. impone la forma scritta (in particolare al numero 8 si richiamano «i contratti di locazione di beni immobili per una durata superiore a nove anni»). A ciò si aggiunge, poi, quanto prescrive l'art. 2643 c.c. a mente del quale sono soggetti a trascrizione «i contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore a nove anni».

Il locatore ha certamente l'obbligo di consegnare al conduttore l'immobile oggetto della locazione commerciale: in particolare il bene oggetto della locazione commerciale – oltre che essere, chiaramente, utilizzabile per gli scopi che caratterizzano la locazione commerciale – deve essere consegnato alle medesime condizioni pattuite nel contratto (v. Cass. civ., ordinanza 27.01.2023, n. 2535).

Proseguendo il locatore è obbligato anche – laddove si verificasse un caso in cui l'immobile locato fosse dotato di attrezzature o accessori particolari – di farne segnalazione nel contratto soprattutto con riferimento allo stato d'uso del bene.

Incombe sul locatore altresì l'obbligo (per tutta la durata del contratto) di eseguire la manutenzione e la riparazione di malfunzionamenti o guasti di carattere straordinario.

Il locatore deve, inoltre, adoperarsi affinché il conduttore abbia la fruizione del bene oggetto del contratto andando, innanzi tutto, ad evitare di tenere delle condotte che possano arrecare molestie al conduttore e, secondariamente, dovrà impedire che terzi soggetti possano perturbare il conduttore nella fruizione del bene.

Per quanto riguarda la parte conduttrice si può dire, anzitutto, che, successivamente alla stipulazione del contratto, il conduttore prende in consegna l'immobile con l'obbligo di salvaguardarlo e di destinarlo all'uso che si è concordato nel contratto.

Il conduttore, quindi, una volta ricevuta la disponibilità del bene avrà l'obbligo di utilizzarlo secondo quanto pattuito nel contratto posto che un eventuale sfruttamento eccessivo (o comunque anomalo) del bene porterebbe al suo deterioramento o (addirittura) alla sua distruzione.

Per l'uso ed il godimento del bene il conduttore deve corrispondere periodicamente il canone di locazione il quale, normalmente, si concretizza in una certa quantità di denaro. Relativamente al canone di locazione va aggiunto (Cass. civ., sentenza 15.03.2022, n. 8312) che la misura iniziale del canone è sempre lasciata alla libera contrattazione delle parti.

Conseguentemente è vietata l'eventuale pretesa del locatore del versamento di somme ulteriori (che oltrepassano la quantificazione concordata) e se ci fosse una clausola contrattuale che assegnerebbe siffatta opportunità al locatore si arriverebbe alla nullità del contratto. Tutto ciò, comunque, non toglie, in primo luogo, la possibilità per le parti di prevedere che il canone possa variare ancorando tale variazione al mutamento degli indici Istat e, in secondo luogo, che il canone subisca delle variazioni in

aumento purché le parti indichino chiaramente e specificatamente la ragione economica che giustifica questo innalzamento e sempre che ciò arrechi un beneficio anche per il conduttore. È sempre ammessa la facoltà di diminuire il canone concordato purché ci siano il consenso del locatore (da rilasciarsi per iscritto).

Il locatore deve farsi carico di tutte le spese che conseguono alle manutenzioni e riparazioni di guasti straordinari perché, diversamente, per le rotture derivanti dal normale utilizzo (e, di conseguenza, usura) del bene è obbligo del conduttore farsene carico affrontando le necessarie spese.

È possibile che il conduttore apporti dei miglioramenti all'immobile locatogli a condizione che non si modifichi la destinazione d'uso del bene; in particolare il conduttore può compiere opere migliorative, di aggiunta ed a carattere innovativo:

a) *opere migliorative*. Si tratta di opere che arrecano un miglioramento – sia sotto il profilo qualitativo che sotto il profilo economico (facendo innalzare il valore dell'immobile) –: il locatore dovrà pertanto pagare al conduttore (al momento della riconsegna) un'indezzo (il cui ammontare è individuato dalla differenza che si ricava sottraendo al valore dell'immobile il costo sostenuto per l'incremento);

b) *opere di aggiunta*. È ammesso che il conduttore apporti al bene locato delle opere aggiuntive le quali mantengono una loro autonomia ed individualità. Se le opere di aggiunta non possono più scindersi rispetto al bene locato allora esse verranno semplicemente trattenute dal locatario (senza che a questi sia imposto di corrispondere un indennizzo); diversamente se l'opera aggiunta è scindibile allora il locatore la trattiene previo pagamento di indennizzo;

c) *opere innovative*. Sono ammesse sempre a patto che non snaturino il bene locato o ne modifichino la sua funzione per cui è usato.

In capo al conduttore, poi, sussiste un obbligo di avvisare, il prima possibile, il locatore in caso di manutenzioni «urgenti»: ciò riflette sia l'interesse del conduttore a mantenere in buono stato il bene sia l'interesse del locatore di evitare ulteriori

deterioramenti.

Il carattere di «urgenza» allude, primariamente, ad una situazione di pericolo grave di deterioramento conseguente al guasto che si è verificato. Si reputa comunque che l'urgenza possa consistere anche, in primo luogo, in una situazione in cui il guasto, seppur non particolarmente pericoloso, non permetta il normale utilizzo del bene oppure, in secondo luogo, in una situazione in cui il locatore, pur mostrandosi disponibile ad intervenire il prima possibile, sia oggettivamente impossibilitato a garantire una pronta riparazione.

Conclusivamente si deve ricordare che il conduttore, alla scadenza del contratto, è obbligato a restituire l'immobile chiaramente in uno stato di conservazione quasi simile a quello presente quando lo ha ricevuto all'inizio del rapporto contrattuale.

4 Il contratto di locazione breve: inquadramento della tipologia e sviluppi normativi

Il *boom* degli affitti brevi si è avuto recentemente e, in particolare, soprattutto dopo la creazione della piattaforma Airbnb: essa è uno dei più importanti portali al mondo (ritenuta l'emblema della «*sharing economy*») che mette in contatto persone che sono alla ricerca di un appartamento o di una singola stanza per pochi giorni e persone che, attraverso gli immobili che possiedono, offrono ospitalità.

Il fenomeno della «*sharing economy*», infatti, si è intensificato in maniera repentina negli ultimi anni: nel 2019 in tutta l'Europa, attraverso le principali piattaforme di «*home sharing*» (Airbnb, Booking, Expedia e Tripadvisor, si è raggiunta quota 53 milioni e 136 mila prenotazioni¹³.

Dopo la pandemia Covid-19 il fenomeno degli affitti brevi si è particolarmente intensificato in Italia: la formula dell'affitto breve, infatti, è particolarmente vantaggiosa per il titolare dell'immobile grazie ad una vera e propria deregolamentazione del fenomeno, alla possibilità di guadagno più veloce ed alla pronta disponibilità dell'appartamento tal che addirittura è accaduto che chi non fosse

¹³ V. “Turismo: Airbnb, Booking, Expedia e Tripadvisor, ecco perché è importante studiare i dati delle prenotazioni in Europa”, disponibile su: [Turismo: Airbnb, Booking, Expedia e Tripadvisor, ecco perché è importante studiare i dati delle prenotazioni in Europa - Info Data \(ilsole24ore.com\)](https://www.ilsole24ore.com/art/turismo-airbnb-booking-expedia-tripadvisor-ecco-perche-e-importante-studiare-i-dati-delle-prenotazioni-in-europa_2020-01-21).

stato proprietario di un immobile se lo avrebbe procacciato con la formula del «*rent to rent*»: chi non è proprietario prende in affitto un appartamento con lo scopo di subaffittarlo ai viaggiatori percependo un guadagno dalla differenza tra il canone di locazione dovuto al proprietario e quanto pagato dal viaggiatore.

Volendo nello specifico inquadrare le locazioni brevi, si può dire con certezza che esse nascono con l'intento di permettere, da un lato, a chi (per ragioni di turismo o di lavoro) ha necessità di un alloggio per breve tempo e, dall'altro, per il titolare dell'alloggio che può così sfruttarlo conseguendo, a breve termine, un introito economico.

Dal punto di vista normativo le locazioni brevi erano, inizialmente, assoggettati, in un primo tempo, alla disciplina del codice civile ed a quella della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (rubricata: «*Disciplina delle locazioni e del rilascio di immobili ad uso abitativo*») e, in un secondo momento, dal c.d. codice del turismo (d.lgs. 23 maggio 2011, n. 79) il quale apprestava, tuttavia, una disciplina di carattere residuale per le locazioni abitative ad uso turistico.

Nel 2017 viene varato il decreto legge 24.04.2017, n. 50 (poi convertito in legge 21.06.2017, n. 96) – significativamente rubricato: «*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 quale all'art. 4 reca una disciplina di carattere essenzialmente fiscale per le locazioni brevi.

Attraverso questa disciplina il legislatore si muove sostanzialmente verso due direzioni

In primo luogo il legislatore prevede un'obbligo di tipo informativo (art. 4, c. 4 del d.l. 50/2017) in capo alla piattaforma di intermediazione (a tal proposito l'Amministrazione finanziaria attraverso una nota Circolare¹⁴ ha specificato che tale obbligo sussiste se gli intermediari «“forniscono un supporto professionale o tecnico informatico nella fase del perfezionamento dell'accordo”», che si verifica, ad esempio, nel caso in cui «“il conduttore ha accettato la proposta di locazione tramite l'intermediario stesso o aderendo all'offerta di locazione tramite la piattaforma

¹⁴ Si tratta della Circolare n. 24/E del 12 ottobre 2017, avente ad oggetto: «*Regime fiscale delle locazioni brevi – art. 4 DL 24 aprile 2017, n. 50, convertito dalla legge 21 giugno 2017, n. 96*».

online»») riguardante una serie di dati (nome, cognome, codice fiscale del locatore, durata del contratto, importo ed indirizzo dell'immobile): in questo modo, infatti, viene affrontata una criticità relativa all'attività di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria relativamente al censimento della quantità di contratti di locazione stipulati ed al versamento delle relative imposte¹⁵. La Circolare citata (n. 24/E 12.10.2017) è stata successivamente modificata¹⁶: l'Amministrazione fiscale ha implementato gli obblighi di comunicazione affermando che a partire dal 2023, entro il 30 giugno dell'anno successivo rispetto a quello in cui si è generata la base imponibile, sarà necessario comunicare l'anno di locazione ed i dati catastali dell'appartamento locato (oltre ai dati da comunicare in base alla circolare n. 24/E del 12.10.2017).

In secondo luogo il legislatore prevede che laddove l'intermediario intervenga nella riscossione dei canoni di locazione operi una trattenuta, sul corrispettivo lordo, pari al 21% (a titolo di imposta o a titolo di acconto cioè a seconda che il locatore abbia scelto di avvalersi del regime della cedolare secca contemplato dall'art. 3 d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23 cui rinvia l'art. 4, c. 2 d.l. 50/2017); inoltre gravano sull'intermediario obblighi di versamento e relativa certificazione della ritenuta (d.lgs. 9 luglio 1997, n. 241, segnatamente art. 7)¹⁷.

In questa sede interessa scandagliare soprattutto la struttura del contratto di locazione breve.

Il primo comma dell'articolo 4 d.l. 50/2017 reca una definizione del contratto di locazione breve: secondo il legislatore e per le finalità di questa norma, *«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»*.

Si può iniziare dicendo che i contratti di locazione breve devono essere stipulati in

¹⁵ Nicolò Treglia, “La fiscalità della *sharing economy* nel settore turistico nella duplice dimensione nazionale e internazionale”, in *Rivista di Diritto del Turismo*, 34/2021, p. 91

¹⁶ Provvedimento dell'Agenzia delle entrate n. 86984 del 17 marzo 2022

¹⁷ N. Treglia, cit., p. 105

forma scritta da persone fisiche, quindi al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa. Pertanto, la locazione può essere solo tra privati: i contratti di affitto brevi possono, infatti, essere stipulati direttamente dal proprietario dell'immobile o indirettamente per il tramite di soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare (agenzie immobiliari), anche attraverso la gestione di portali telematici (Airbnb, Booking, ecc).

Inoltre è bene chiarire che si tratta di una forma di contratto di locazione estremamente vantaggiosa sia per il locatore che per il conduttore.

Il locatore (cd. *host*) è infatti libero dai vincoli di una locazione tradizionale, pertanto può disporre dell'immobile in breve tempo, evitando il rischio di morosità e mantenendo la possibilità di godere di entrate superiori su base mensile.

Inoltre, l'affitto breve si presta come un'ottima soluzione per chi ha intenzione di vendere l'immobile, in quanto le tempistiche di vendita possono prolungarsi per diversi mesi, comportando una situazione in cui l'immobile rimane sfitto fino al momento del rogito; l'affitto breve consentirebbe invece un guadagno durante questo periodo. Il conduttore (cd. *guest*), invece, potendo usufruire di un alloggio per un periodo di tempo limitato, può contenere le spese. Ciascun contratto di locazione breve non può avere durata superiore a 30 giorni. Ciò implica che, qualora le parti abbiano intenzione di stipulare più contratti di affitto brevi nel medesimo anno, sarà necessario considerare ogni singolo contratto per calcolare la durata della locazione. Nel caso in cui questi contratti abbiano una durata complessivamente superiore a 30 giorni, saranno qualificati come «contratti di affitto transitorio», i quali hanno durata compresa tra i 30 giorni e i 18 mesi.

Alla luce di quanto detto preme chiarire, qui, un punto molto delicato espresso con una domanda: quale differenza c'è tra la locazione breve e l'attività turistico-ricettiva? Per chiarire questo punto occorre analizzare oltre all'art. 4, c. 1, del decreto legge 50/2017 (che reca, come detto, una definizione di contratto di locazione breve) anche la legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di Bilancio 2021) opportunamente rubricata: «*Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023*»). Unendo questi due interventi normativi si può complessivamente affermare che l'attività locatizia non è svolta in forma d'impresa quando:

- i) il contratto di locazione breve non prevede – fatti salve esclusivamente i

servizi di «fornitura di biancheria» e di «pulizia dei locali» – attività accessorie quali somministrazioni di pasti o bevande, servizio di accompagnamento con auto, guida turistica ecc. che comunque richiedono un minimo apparato organizzativo;

ii) l'attività non risulta organizzata in forma d'impresa, ma è saltuaria;

iii) non sono locati più di 4 immobili (quest'ultimo limite introdotto proprio dalla legge di Bilancio 2021).

In caso contrario il titolare sarà assoggettato a tutti gli stessi adempimenti fiscali e amministrativi imposti a chi produce reddito d'impresa.

Come anticipatamente detto all'inizio, molto spesso il contratto di locazione breve non è stipulato direttamente dal proprietario e dal conduttore, bensì – nell'ottica del fenomeno di *home sharing* – attraverso portali (come Airbnb) che svolgono, con conseguente introito economico, attività di intermediazione.

In presenza di un vuoto normativo la prassi ha fatto sì che coloro che esercitano attività di intermediazione vengano inquadrati nella figura dell'intermediario immobiliare o del «*property manager*». In assenza, quindi, di una disciplina univoca l'incarico al gestore può essere dato attraverso diversi istituti che di seguito elenco: 1) contratto di *rent to rent*; 2) contratto di agenzia; 3) procacciamento di affari; 4) contratto di mandato; 5) affitto di azienda.

Oggi, dunque, è il titolare dell'immobile che deve discrezionalmente decidere quale di questi strumenti appena elencati utilizzare in base alle sue particolari esigenze. Per ciò che riguarda gli intermediari il decreto 50/2017 contempla una previsione esclusivamente di carattere fiscale (art. 4, c. 5) stabilendo che: «*i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali on line, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3, operano, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21 per cento sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto dell'accredito e provvedono al relativo versamento con le modalità di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, e alla relativa certificazione ai sensi dell'articolo 4 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322. Nel caso in cui non sia esercitata l'opzione per l'applicazione del regime di cui al comma 2, la ritenuta si*

considera operata a titolo di acconto». La norma, nell'individuare l'intermediario, parla solamente dei soggetti che *«incassino i canoni o i corrispettivi»* con ciò stabilendo che è da considerarsi sostituto d'imposta qualsiasi soggetto che svolga attività di intermediazione.

Con riferimento al rapporto intercorrente tra proprietario ed intermediari differenti potrebbero essere gli strumenti da utilizzare per regolare tale rapporto, ma ci si limiterà a citarne solamente due: il *rent to rent* e il mandato.

Nel caso del *rent to rent*, praticamente, il proprietario affida l'immobile al sublocatore il quale si impegna a piazzarlo nel mercato a suo rischio posto che il sublocatore deve corrispondere al proprietario il canone in ogni caso (anche se la domanda nel mercato scende).

Nel caso del mandato (con rappresentanza) il proprietario (mandante) affida l'incarico all'intermediario (rappresentante-mandatario) di locare l'immobile in nome e per conto del mandante.

Dopo le novità recentemente introdotte a New York anche l'Italia si muove verso una nuova regolamentazione del fenomeno degli affitti brevi visto il crescente aumento del fenomeno.

A tal proposito il Ministero del Turismo ha adottato un nuovo d.d.l. sugli affitti brevi con l'obiettivo di frenare il dilagare del fenomeno soprattutto nelle grandi città assediate dai turisti. La nuova proposta presentata (rispetto alla precedente bozza di maggio) cambia le finalità: infatti nella bozza di maggio tutte le novità, dal punto di vista legislativo, erano finalizzate a combattere *«il rischio di un turismo sovradimensionato rispetto alle potenzialità ricettive locali e a salvaguardare la residenzialità dei centri storici ed impedirne lo spopolamento»*, invece, il nuovo d.d.l. ha la finalità di dotare l'ordinamento italiano di una disciplina *«uniforme a livello nazionale nonché di contrastare il fenomeno dell'abusivismo nel settore»*.

Si esclude, quindi, ogni tipo di responsabilità sull'*«overtourism»* e sullo spopolamento dei centri storici stante, su base di una visione complessiva, l'esiguità del numero di immobili dedicati all'affitto breve (si stima poco più del 2%) rispetto a tutti gli immobili vuoti in Italia (quasi 9,5 milioni pari al 27% del parco immobiliare). Tra le novità l'introduzione – su proposta di Federalberghi – di un numero minimo di notti di soggiorno (pari a 2) pena l'irrogazione di sanzioni amministrative salate

(anche fino a 5.000 euro).

Viene confermato il CIN (Codice Identificativo Nazionale) che sostituirà quello istituito da molte Regioni che verrà collegato ad ogni immobile oggetto di locazione breve (anche se resta poco chiaro se vada richiesto da parte del locatore o dell'intermediario). Le Regioni avranno la competenza a concedere il CIN, mentre spetterà ai Comuni controllare che esso sia esposto sul portale online e sulla porta di abitazione con sanzioni amministrative pecuniarie, anche in tal caso, per chi ometta di rispettare tali obblighi.

Si conferma l'attività di raccolta di informazione con una banca dati (gestita dal Ministero del Turismo) che raccoglie informazioni non solo su alberghi, agriturismi, rifugi, campeggi, dimore storiche, affittacamere, *residence*, cabine di navi crociera. Si ribadisce che – nelle zone territoriali omogenee di particolare pregio storico-artistico (e nelle aree limitrofe) – il soggiorno deve essere obbligatoriamente di almeno due notti.

Rispetto alla precedente bozza di maggio, il nuovo disegno di legge non prevede esenzioni per famiglie con un genitore e almeno tre figli. Come già detto con la manovra di bilancio 2021 (legge 178/2020) il legislatore fissava una soglia (pari a 4 appartamenti) oltre la quale automaticamente l'attività locatizia si considerava svolta in forma d'impresa (art. 2082 c.c.) con tutte le ricadute in termini di adempimenti fiscali ed oneri amministrativi di registrazione.

L'ultima bozza presentata cala la soglia a due appartamenti. Il Governo, poi, accoglie la proposta di Federalberghi la quale (attraverso il suo portavoce: il presidente Bernabò Bocchi) ha sempre rivendicato che il locatore che utilizza un'immobile con il contratto di affitto breve deve essere sottoposto a tutti gli stessi obblighi cui sono sottoposti gli albergatori in punto di sicurezza degli utenti: si prevede, allora, che gli alloggi dovranno essere dotati di dispositivi antincendio, dispositivi che rilevano il monossido di carbonio, apparati (questi) non obbligatori per le semplici case adibite ad abitazione.

Relativamente agli obblighi di tipo informativo (introdotti dal nostro legislatore interno con l'art. 4 d.l. 50/2017) un'aggiornamento arriva dalla direttiva n. 2021/514 (direttiva cd. «dac7»). I gestori delle piattaforme digitali, a partire dal 1° gennaio 2023, devono comunicare (allo Stato ove il venditore/host risiede)¹⁸ una serie di dati

¹⁸ Il quale è definito come «“utente della piattaforma, sia esso una persona singola o

che procedo ad elencare:

- i) dati che consentano di identificare sia l'*host* che il gestore;
- ii) l'indirizzo dell'appartamento;
- iii) la durata del soggiorno;
- iv) l'individuazione del conto corrente ove verrà accreditato il corrispettivo;
- v) tutte le trattenute effettuate dalla piattaforma per l'attività di intermediazione¹⁹.

C'è da dire che relativamente agli obblighi informativi menzionati (sia derivanti dal diritto interno – art. 4 d.l. 50/2017 – che derivanti dal diritto europeo – direttiva 2021/514 –), viene notato che le piattaforme, molto spesso, disattendono tali obblighi: questa riluttanza, secondo alcuni (Calabrese), non è legata a motivi di ordine economico legati ai costi di «*compliance*», visto e considerato il gettito monetario che consegue al mercato di *home sharign*²⁰, bensì, quasi certamente (Uricchio, Spinapolice), perché le piattaforme di *sharing economy* non vogliono mettere in luce gli effettivi ricavi monetari guadagnati tramite l'attività di intermediazione²¹.

Di seguito si riporta, per completezza, le principali disposizioni dell'ultima bozza di d.d.l. presentata dal Ministero del Turismo²².

La bozza dell'ultimo d.d.l. (rubricata: «*Disciplina delle locazioni di immobili ad uso abitativo per finalità turistiche*») presenta in totale 8 articoli.

L'articolo 1 traccia complessivamente le finalità della disciplina e le tipologie di contratti cui si dirige. Nel dettaglio l'intento, da quello che si ricava dal comma 1, è quello di individuare dei principi regolatori con riferimento non solo ai contratti per finalità turistiche, bensì anche per il contratto di locazione breve (di cui al d.l. 50/2017), al contratto di locazione transitoria (legge 9 dicembre 1998, n. 434) e, genericamente, di qualunque altro contratto che «*abbia per oggetto la concessione in godimento per finalità turistiche, di unità immobiliari ad uso abitativo*» nonché a

un'entità, che è registrato nella piattaforma in qualsiasi momento nel periodo oggetto di comunicazione e svolge l'attività pertinente» (Treglia, cit., p. 109)

¹⁹ Treglia, cit., p. 110

²⁰ Relativamente al fenomeno degli *short term rentals* gli studi condotti (dati di Airdna) dimostrano che nel 2019 erano 530.000 gli immobili italiani pubblicati su Airbnb per un valore di 2,2 miliardi di euro (Treglia, cit., p. 106)

²¹ N. Treglia, cit., p. 110

²² Cfr. www.extralberghiero.iit/aigab-critica-la-nuova-bozza-del-decreto-santanché-sugli-affitti-brevi/6067

tutte le strutture operanti nel settore turistico e alberghiero.

Nel successivo art. 2 viene recata una definizione di contratti di *«locazione per finalità turistiche»* i quali si intendono (ai fini dell'art. 53 d.lgs. 23 maggio 2011, n. 79) quei contratti di *«locazione con scopo turistico avente ad oggetto il godimento di un'unità immobiliare ad uso abitativo ubicata in un luogo diverso da quello di residenza della parte conduttrice, stipulato direttamente da colui che la detiene legittimamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali»* che dovranno avere ad oggetto un immobile ubicato nelle *«zone territoriali omogenee»* (di cui al decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444) dei comuni capoluogo di Città metropolitane e non può prevedere una durata inferiore a due notti consecutive.

L'art. 2 della bozza fa salva, ai soli fini fiscali, l'attuale disciplina proveniente dal decreto legge 24 aprile 2017, n. 50 e della legge 30 dicembre 2020, n. 178: relativamente a quest'ultima, tuttavia, si cambia la *«soglia di imprenditorialità»* in quanto l'attività locatizia continuerà a beneficiare del regime fiscale agevolato costituito dall'opzione per la cedolare secca solo se ha ad oggetto *«non più di due appartamenti»*. L'art. 3 della bozza dell'ultimo disegno riguardante le locazioni brevi contempla il CIN (Codice Identificativo Nazionale), che sostituirà quelli già in vigore nelle singole Regioni che lo hanno adottato. Si prevede che su apposita richiesta, che dovrà provenire direttamente dal locatore, il Ministero del Turismo concederà, ad *«ogni unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di locazione per finalità turistiche»*, un *«codice identificativo nazionale – CIN»*: quest'ultimo, previa apposita istanza, potrà essere assegnato anche a tutte le strutture turistiche ed alberghiere che ne facciano richiesta.

La nuova bozza modifica parzialmente l'art. 13-*quater* del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34 (convertito dalla legge 28 giugno 2019, n. 58) e prevede che *«le unità immobiliari destinate alle locazioni per finalità turistiche e le strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere nella banca dati nazionale istituita»* verranno iscritte in una banca dati nazionale già istituita presso il Ministero del Turismo *ex art. 13-*quater** citato.

L'articolo 3 della bozza, poi, prevede che il CIN deve obbligatoriamente essere

esposto «*all'ingresso dell'unità immobiliare e all'ingresso dell'edificio*» e, nel caso delle piattaforme *online* che svolgono attività di intermediazione, occorrerà «*indicarlo in ogni annuncio ovunque pubblicato*».

L'art. 5, come anticipatamente detto, recepisce le richieste di Federalberghi concernenti gli obblighi attinenti alla sicurezza e, perciò, chi stipula un contratto di locazione turistica sarà sottoposto (in virtù della previsione di cui alla bozza) «*agli obblighi riguardanti la prevenzione degli incendi*» previsti dalla vigente disciplina sul tema (d.p.r. 1 agosto 2011, n. 151 e decreto Ministero dell'Interno 9 aprile 1994), inoltre si prevede che le unità abitative dovranno essere munite di apposita apparecchiatura idonea alla rilevazione del monossido di carbonio. Nell'articolo 6 viene trattato la questione relativa all'attività locatizia svolta in forma d'impresa. Bisogna anzitutto dire che la nuova bozza richiama a tal proposito la legge 30 dicembre 2020, n. 178 (la quale fissa attualmente il limite, oltre il quale l'attività locatizia si presume svolta in forma di impresa, in quattro appartamenti) e lo modifica abbassando la soglia a due: per ciò chi destinerà più di due immobili (nello stesso periodo d'imposta) alla locazione turistica sconta il regime fiscale riguardante l'imposta sui redditi nonché gli adempimenti connessi sul piano amministrativo (per esempio l'obbligo di presentare la scia ex art. 19 legge 7 agosto del 1990, n. 241), pena l'irrogazione di sanzioni amministrative da 2.000 a 10.000 euro. L'articolo 7, invece, è dedicato all'apparato sanzionatorio ed alle responsabilità sinteticamente descrivibili:

- non esporre il CIN comporterà la sanzione da 500 a 5.000 euro nonché l'obbligo del gestore di rimuovere l'annuncio dalla piattaforma;
- se si darà in locazione un immobile senza aver ottenuto il CIN le sanzioni vanno da 800 a 8000 euro;
- chiunque concederà in locazione un immobile (sito nelle predette zone territoriali omogenee secondo il decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 nei Comuni capoluoghi di Città metropolitane) per un periodo inferiore a due notti verrà colpito con una sanzione pecuniaria da 1.000 a 5.000;

- relativamente alla responsabilità per il pagamento dell'imposta di soggiorno (art. 4, c. 5-ter d.l. 50/2017) viene estesa anche ai soggetti «*esercanti attività di intermediazione immobiliare*» e di «*gestione di portali telematici*» qualora essi «*abbiano incassato il canone o il corrispettivo, ovvero siano intervenuti nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi*» con riferimento ai contratti di locazione turistica nonché i contratti (diciamo di ospitalità) conclusi con strutture alberghiere.

5 La *sharing economy* e gli impatti nel contesto urbano

5.1 L'ambiguità dell'espressione

L'espressione «*sharing economy*» – interpretabile come «economia della condivisione» – si è diffusa molto rapidamente soprattutto negli ultimi tempi: ciò è sicuramente conseguenza dell'assoluta vaghezza circa il suo effettivo significato, dal fatto che essa indicherebbe pratiche non perfettamente omogenee e dall'assenza di contributi scientifici idonei a circoscriverne l'ambito di operatività²³.

Il fenomeno dell'economia della condivisione, in se e per sé, è definibile come un «paradigma» che, mirando a contrastare il tradizionale modello economico-sociale che vede protagonista l'individuo-consumatore (e che quindi mercifica e monetarizza le relazioni), promuove quello che possiamo definire un «consumo collaborativo» che, nell'ottica di una «sostenibilità economica, sociale e ambientale», valorizza strumenti come la rete internet ed i media digitali per facilitare la crescita di nuove forme di interazioni sociali ed economiche²⁴.

Muovendo dalla premessa che la *sharing economy* vada collocata nella «galassia» dell'innovazione sociale (la quale ricomprende fenomeni come la «*smart city*» e l'imprenditoria sociale) si comprende meglio perché il concetto di *sharing economy* sia assolutamente indeterminato: anche in virtù della assoluta genericità dei contributi

²³ Cfr. Luca Raffini, «L'economia della condivisione tra retoriche, ambiguità e lati oscuri. Riflessioni a partire dal caso Airbnb», in *La Rivista delle Politiche Sociali/Italian Journal of Social Policy*, 1/2016, p. 130.

²⁴ *Id.*, 130.

scientifici si rischia erroneamente di intendere come economia della condivisione delle pratiche che, pur presentando apparentemente i tratti della *sharing economy* (per esempio l'uso dei media digitali o l'orizzontalità delle relazioni tra utenti), non perseguono l'obiettivo di promuovere una forma di economia basata su «condivisione» e «scambio», bensì perseguono la massimizzazione del profitto sfruttando, diversamente dal modello tradizionale di mercato, le logiche e gli strumenti del mondo digitale²⁵.

5.2 Le caratteristiche dell'economia della condivisione

Raffini²⁶ definisce l'economia della condivisione come «lo scambio e la condivisione, in forma orizzontale, di beni materiali e immateriali e servizi, tra individui, al di fuori dei mediatori tradizionali»²⁷.

Secondo la dottrina gli elementi dello «scambio» e della «condivisione» (tratti salienti dell'economia collaborativa), da una parte, permetterebbero a tutti (anche a chi non potrebbe farlo nel modello economico consumistico) l'accesso ad un bene o ad un servizio e, dall'altra parte, favoriscono, secondo la dottrina (Fondazione Unipolis) «la diffusione di pratiche dirette a sfruttare al meglio la funzionalità di beni che hanno una capacità in eccesso rispetto all'uso individuale» così promuovendo l'accesso al lavoro e azioni che sono ambientalmente sostenibili²⁸: tale virtù della *sharing economy* fa da sfondo a piattaforme di «*car sharing*» come *Blabacar* le quali contribuiscono alla tutela dell'ambiente giacché contribuiscono a ridurre l'inquinamento automobilistico²⁹.

L'economia collaborativa, secondo gli studi in proposito, si poggerebbe su cinque «pilastri» che sono il «consumo collaborativo» (sul punto Hamari), la «produzione

²⁵ Id., p. 132

²⁶ Id., p. 133

²⁷ Per completezza si rileva che nella letteratura sul tema molti discorrono di «*economia collaborativa*» (Kostakis e Bauwens), altri di «*economia dell'accesso*» (Rifkin) (L. Raffini, cit., p. 133).

²⁸ Raffini scrive che l'economia della condivisione – invertendo le logiche dell'economia consumistica (la quale, per esempio, comporterebbe che una famiglia abbia molti oggetti che usa poche volte) – promuoverebbe la sostenibilità ambientale in quanto, per ritornare all'esempio della famiglia, uno stesso oggetto potrebbe essere condiviso tra vicini di casa (L. Raffini, cit., 133)

²⁹ L. Raffini, cit., p. 134

collaborativa», l'«apprendimento collaborativo», la «finanza collaborativa» e la «governance collaborativa» (in tal senso anche Botsman e Rogers)³⁰.

Risulta comprovato che l'economia della condivisione sia stata favorita dall'avvento dei media digitali – e di strumenti come dispositivi mobili e, soprattutto, il web 2.0 – perché essi hanno «abbattuto i costi e ampliato le possibilità di incontro, di scambio, di condivisione e di co-progettazione»: il web 2.0, in particolare, fornisce gli strumenti agli utenti i quali possono interagire (creando e scambiando «contenuti») tra di loro secondo il modello cd. «peer-to-peer».

Per esempio il meccanismo p2p è alla base del programma «Napster» – che permette agli utenti collegati di scambiare file audio e video – oppure del programma «Tripadvisor» la quale è una piattaforma che permette ai suoi utenti in rete di scambiarsi opinioni su ristoranti ed alberghi: essa si basa su di un «meccanismo reputazionale», in quanto consente all'utente di poter valutare un ristorante o una struttura turistica in base al numero di recensioni lasciate (positive/negative) ed alla loro qualità (derivante dal numero di recensioni). Rientrano di sicuro in queste logiche anche i «social network»³¹.

Relativamente al fenomeno dell'economia cooperativa è stato da molti avvertito che il concetto di «condivisione» ha conseguenze diverse a seconda che lo si collochi nell'ambiente digitale piuttosto che in quello reale: in quest'ultimo caso l'atto della condivisione impone una perdita, per breve tempo, del bene; mentre, nel caso dell'economia della condivisione online si pratica (Tomalty e Zvolska) un «“gioco a somma positiva”», perché nello scambio non si perderebbe l'uso del bene, giacché l'azione dello scambio non è da intendersi come un dono (Giesler), bensì può ripetersi innumerevoli volte (come, per esempio, succede nelle piattaforme per lo scambio di file musicali o video) senza perdere l'uso del bene stesso (Wittel)³².

Secondo la dottrina (Phipps) senza gli strumenti offerti dai media digitali non potremmo avere molte delle piattaforme che usiamo quotidianamente: questa «“affinità elettiva”» tra, da un lato, i media digitali e, dall'altro, l'azione connettiva

³⁰ Id.

³¹ Id., pp. 134-135

³² Id., p. 135

(Raffini) porta gli studiosi (Belk) ad eleggere il web 2.0 come il terreno di emersione della «nuova era della condivisione»³³.

Ma ad incentivare l'economia della condivisione giocano anche altri fattori (oltre ai media digitali) che riguardano in prima persona i partecipanti mossi da valori come il risparmio economico, l'attenzione alla sostenibilità e la socializzazione (Chang; Schor; Fitzmaurice)³⁴.

L'aspetto che merita di essere affrontato è quello di capire se tra le varie esperienze della *sharing economy* ritroviamo sempre, come tratto caratterizzante, le tre variabili di cui sopra³⁵.

Se, per esempio, si prendesse come riferimento la nota piattaforma «*Freecycle*» (la quale «“promuove il regalo di tutto quello che può essere riutilizzato e riciclato”») le tre variabili sopra citate (l'aspetto del risparmio economico, l'attenzione alla sostenibilità e la socializzazione) sembrano essere presenti e saldarsi tra loro sviluppando un «modello economico e sociale» che va contro la logica consumistica (del mercato tradizionale) garantendo lo scambio altruistico e mirando alla valorizzazione dei beni sotto-utilizzati, senza frustrare le relazioni umane mercificandole³⁶.

Se quindi ci sono esperienze, come l'esempio citato (il programma «*Freecycle*») che ricadono pienamente nel concetto di innovazione sociale, quest'ultima definita come «“l'insieme delle nuove pratiche e modelli che rispondono alle sfide sociali innovando le relazioni e forme di collaborazione”» (Fondazione Unipolis), introducendo «“attività e servizi innovativi nati con l'obiettivo di rispondere a bisogni sociali e che sono in prevalenza diffusi da organizzazioni il cui scopo primario è sociale”» (Murray e altri) nel caso di piattaforme come Airbnb³⁷ e Uber esse verrebbero (dai più)

³³ Id., p. 136

³⁴ Id.

³⁵ Id.

³⁶ Id.

³⁷ Secondo la dottrina «l'Italia, con quasi 400mila alloggi, è al terzo posto nel mondo dopo Usa e Francia per offerta di [...] [affitti brevi] nel portale di Airbnb, società che oggi rappresenta il più grande *marketplace* nell'ambito della *sharing economy*» (cfr.: Giorgia Iovino, «Affitti turistici nelle città d'arte. La 'airificazione' di Napoli ed i suoi impatti», Edizioni Università di Trieste, Bollettino dell'Associazione Italiana di Cartografia, 2021 (172), 4-19, p. 4 ss.).

introdotte nell'alveo della *sharing economy* perché l'usufruizione di questi servizi (di intermediazione immobiliare la prima e di noleggio con conducente la seconda) da parte degli utenti andrebbe, da un lato, ad abbassare i costi che normalmente si dovrebbero sostenere (qualora ci si rivolgesse ad un normale offerente sul mercato: per esempio un affittacamere) e, dall'altro, contribuirebbero a ridurre l'impatto ambientale in quanto, attraverso esse, i mezzi disponibili non verrebbero sotto-utilizzati: eppure né Airbnb e né Uber operano in maniera *non profit* in quanto percepiscono un compenso per il loro operato (infatti, secondo Iovino, Airbnb «incassa per ogni transazione il 3% del guadagno degli *hosts* e una percentuale compresa tra il 6 e il 12% della quota versata dai turisti-viaggiatori»³⁸)

In definitiva da quanto detto si può arrivare alla conclusione che nella galassia della *sharing economy* abbiamo molte pratiche che – lungi dal promuovere, per mezzo dei media digitali, una forma di consumo collaborativo enfatizzando le relazioni tra i consumatori al fine di «rendere possibile lo sviluppo di pratiche di socialità e azione economiche innovative», perseguendo il benessere sociale³⁹ – puntano a *bypassare* le «forme istituzionalizzate di intermediazione», per incentivare il collegamento tra utenti attraverso gli strumenti offerti dai media digitali, come il già citato web 2.0: in questo modo vengono certamente modificate le forme di interazione, senza però che tutto ciò implichi obiettivi filantropici, tra i quali spicca l'aspetto socializzante o la promozione di una logica diversa da quella consumistica, al punto che la «dimensione umana», presente in molte piattaforme, si dissolve completamente nel caso, ad esempio, di Uber ed Airbnb in quanto prenotare una corsa o affittare un appartamento non comporta certo delle interazioni diverse da quelle che si avrebbero con un tassista o con un affittacamere⁴⁰.

Queste manifestazioni distorte della *sharing economy* portano a delle situazioni limite in cui si verifica la de-umanizzazione dei rapporti di lavoro con conseguente sfruttamento del lavoratore e mercificazione del medesimo: in tal caso, secondo Rampell, avremo dei «lati oscuri» della *sharing economy*⁴¹. Un caso eclatante di una piattaforma che non soltanto de-umanizza il rapporto di lavoro, ma tende a

³⁸ G. Iovino, cit., p. 6

³⁹ L. Raffini, cit., p. 130

⁴⁰ Id., p. 138

⁴¹ Id., p. 139

mercificare e sfruttare i lavoratori è la piattaforma, introdotta da Amazon nel 2005, del cd. «Meccanico Turco»: in pratica abbiamo dei «requester» che commissionano a degli «turker» dei mini-lavori informatici (come selezionare fotografie) che sono molto semplici e abbastanza ripetitivi, ma che abbisognano, comunque, di una figura umana (non potendo essere posti in essere in piena autonomia da un programma informatico)⁴².

Un altro effetto patologico (e, quindi, seguendo Rampell, un altro lato oscuro) della *sharing economy* è costituito dalla creazione di «oligopoli»: infatti che si tratti di un servizio di noleggio con conducente (come nel caso di Uber) o di intermediazione immobiliare (come nel caso di Airbnb) la piattaforma funziona solo se riesce a capitalizzare un numero elevato di partecipanti e, quindi, di conseguenza, essa potrà operare solamente alla presenza di poche altre concorrenti formandosi, dunque, un oligopolio⁴³.

5.3 La piattaforma Airbnb e il caso Barcellona: le lotte intraprese dai governi locali per contrastare il fenomeno

Nel 2008 viene fondata Airbnb, piattaforma online che consente lo scambio di beni e servizi attraverso la logica p2p (già descritta) offrendo una nuova opportunità di guadagno per i proprietari di alloggi vuoti: più nel dettaglio essa attua una forma di collaborazione «win-win» perché, da un lato, gli «hosts» (i titolari dell'alloggio) possono avere una forma di reddito sfruttando i loro appartamenti vuoti (oppure singole stanze di essi) e, dall'altro lato, i «guests», cioè coloro abbisognano di ospitalità per breve periodo, i quali possono, attraverso questo mercato, non solo conseguire un risparmio economico (rispetto all'ospitalità offerta da strutture alberghiere), ma avvantaggiarsi di una forma di «turismo esperienziale», giacché essi possono avere maggiore contatto con il tessuto socio-culturale del luogo⁴⁴.

Per il suo servizio la piattaforma digitale, come già indicato, incassa un introito economico giacché trattiene «per ogni transazione il 3% del guadagno degli hosts e

⁴² Id.

⁴³ Id.

⁴⁴ G. Iovino, 2021, p. 6

una percentuale compresa tra il 6 e il 12% della quota versata dai turisti-viaggiatori»: la sua struttura non sarebbe, al pari di altre forme di *home sharing*, orizzontale, bensì di carattere gerarchico giacché la piattaforma impone, da un lato, agli *hosts* degli «standard qualitativi» e, dall'altro, ai *guests* di lasciare recensioni sul servizio tali da accrescere il «capitale reputazionale» degli *hosts* stessi il quale, secondo gli studiosi (Celata), accresce, nel corso del tempo, lo «*stock* informativo» (più ci sono utenti – e, quindi, recensioni – più si avrà maggiore attrattività da parte del singolo *host*) e, di conseguenza, sarà difficile che gli *hosts* abbandonino la piattaforma per spostarsi presso altre simili perché ciò implicherebbe rinunciare al capitale reputazionale tale per cui molti studiosi (Celata) hanno, con riferimento alla posizione degli *hosts*, parlato di «“cattura tecnologica”»⁴⁵.

Non c'è dubbio che Airbnb batte di gran lunga le più importanti catene alberghiere: nel 2016, infatti, Airbnb conta poco meno di 600 dipendenti – contro i 300.000 di una delle catene alberghiere più importanti al mondo: la «*Hilton*» – ma ha un volume di stanze affittate pari ad un milione (contro le poco meno 700.000 di un'altra importante catena alberghiera di fama mondiale: la «*Marriott*»)⁴⁶.

Il successo è dovuto a innumerevoli fattori che sono l'enorme disponibilità di camere, la varietà dell'offerta (gli alloggi offerti, infatti, appartengono a tutte le tipologie ed a tutte le classi), la posizione degli alloggi molto più distribuiti sul territorio (rispetto alle strutture alberghiere), la possibilità di risparmio per il *guest* ma, secondo gli studiosi (Guttentag), ad incidere maggiormente è il cd. «“meccanismo di fiducia”» che è garantito dal «sistema di pagamento», dalla possibilità di «conoscere i padroni di casa», dal «servizio telefonico di assistenza [garantito] 24 ore [e] 7 giorni a settimana» e, naturalmente, il «meccanismo reputazionale» legato alle recensioni lasciate dagli utenti⁴⁷.

Non c'è dubbio, quindi, che la piattaforma Airbnb (alla pari di altre) apportano benefici soprattutto considerando che per i titolari di alloggi c'è una forma di reddito a breve termine conseguita scansando tutte le pratiche che dovrebbero essere seguite nel campo delle locazioni tradizionali; dall'altro lato i turisti/viaggiatori possono

⁴⁵ Id.

⁴⁶ L. Raffini, cit., p.140

⁴⁷ Id.

contare – oltre che su di un'offerta di ospitalità che, rispetto a quella alberghiera, vede alloggi di tutte le tipologie (e, quindi, con costi più o meno alti a seconda delle preferenze) e dislocati in tutto il territorio urbano –, anche, tra l'altro, su un'esperienza più coinvolgente perché si vive maggiormente la vicinanza con il contesto socio-culturale ove è ubicato l'immobile (il già citato «turismo esperienziale»).

Molto dibattuto è, invece, il tema dell'impatto sociale ed economico che si genera soprattutto nelle città oggetto di un turismo di massa: se, da un lato, dal settore alberghiero arrivano delle accuse rivolte ad Aibnb con le quali si denuncia il fatto che la piattaforma pratica «una concorrenza al ribasso, favori[sc]e] la deregolamentazione, aggir[a] le regole, in materia fiscale, di lavoro e di sicurezza, cui sottostanno alberghi e B&B, determinando un abbassamento del livello dei servizi e della qualità e della sicurezza sia dei lavoratori sia degli utenti», dall'altro lato, Airbnb si difende pubblicando i risultati di ricerche da lei stessa finanziate volte a dimostrare che dal suo servizio si generano «esternalità positive» sul piano socio-economico poiché, visto il fatto che i suoi alloggi sono maggiormente dislocati nel contesto urbano, l'afflusso dei turisti avverrebbe in maniera graduata e distribuita portando benefici economici anche nelle zone più periferiche ed emarginate⁴⁸.

Non mancano esempi di città (di pregio storico-artistico) colpite, soprattutto recentemente, dalla presenza massiccia di turisti favorita, soprattutto, dall'operare delle piattaforme come Airbnb, ma è interessante analizzare quanto accaduto nella città di Barcellona la quale se, da una parte, ha visto – a partire dai primi anni '90 e fino ai giorni nostri – una crescita esponenziale del numero di turisti (i quali sono passati da «un milione e settecentomila a oltre otto milioni»), dall'altra parte ha potuto contare su delle azioni, intraprese dagli organi del governo locale volti a contrastare gli effetti derivanti dal sovraffollamento turistico⁴⁹.

L'afflusso incontrollato di turisti ha, infatti, innescato nella città un processo di «*gentrification*» che ha coinvolto – da una parte – le micro-imprese in quanto tutti i negozi tradizionali si sono progressivamente spostati nelle periferie per lasciare spazio a strutture che rivolgono le loro attività ai turisti come ristoranti, alberghi e negozi di moda e – dall'altra parte – gli abitanti dei quartieri popolari che sono stati

⁴⁸ Id., p. 141

⁴⁹ Id., p. 142

relegati sempre più ai margini della città a causa dell'aumento dei canoni di locazione⁵⁰.

Gli effetti della *gentrification* subiti da Barcellona hanno sollecitato le istituzioni locali e, segnatamente, la sindaca della città Ada Colau la quale in qualità di portavoce della «“piattaforma dei cittadini vittime degli sfratti”» ha condotto una battaglia contro Airbnb⁵¹.

Secondo la sindaca, infatti, il proliferare degli alloggi di Arbnb non solo penalizzerebbe gli albergatori (perché questi verrebbero a subire una concorrenza sleale), ma, ancora peggio, alimenterebbe un modello di mercato degli affitti che spingerebbe sempre più i cittadini residenti (specialmente quelli appartenenti ad un ceto sociale poco agiato) sempre più ai margini della città: infatti chi possiede un appartamento vuoto sicuramente sceglierà di sfruttarlo tramite il mercato di Airbnb (piuttosto che affittarlo a lungo termine alle famiglie) perché ci sarebbe un introito economico a breve tempo ed una pronta disponibilità dell'immobile (limitando il rischio di morosità) a scapito, però, dei residenti i quali assistono inermi alla crescita dei canoni di locazione (oltre che al valore dell'immobile) e, per tanto, facendo un esempio che riguarda uno dei quartieri più popolari, quello di Barceloneta, ciò vuol dire (Croft) che se prima per la disponibilità di un immobile il canone era pari a 300/400 euro, ora occorre sborsarne 700/800⁵².

La stessa Colau ha dichiarato che con queste logiche Barcellona subirà le stesse conseguenze subite da Venezia, cioè « “perdere i suoi abitanti, espulsi dal turismo senza limiti”»⁵³.

L'attività di Airbnb è stata oggetto di interventi posti in essere dalle amministrazioni locali sia regionali che comunali.

Nello specifico l'amministrazione comunale – in attesa del varo di un intervento normativo che regoli il mercato degli affitti brevi – valorizza la legislazione già vigente e, in particolare, si chiede ad Airbnb di trattare alloggi che siano regolarmente iscritti negli appositi registri e, a tal proposito, il comune ha imposto ad Airbnb di comunicare le generalità dei locatori (adempimento mai rispettato da Airbnb che si sarebbe appigliata al diritto alla *privacy*) minacciando l'irrogazione di ingenti multe

⁵⁰ Id., p. 143

⁵¹ Id.

⁵² Id.

⁵³ Id.

per chi affitta alloggi non iscritti (anche fino a 90.000 euro) anche se, contemporaneamente, ha incentivato una campagna di «*social housing*»: con lo scopo di voler riportare i cittadini residenti nei quartieri invasi dai turisti, il comune promette, al proprietario di un immobile vuoto non solo di ridurre l'importo della sanzione laddove avesse operato illegalmente, ma anche di aiutarlo nella gestione della manutenzione a patto che accetti di lasciare la disponibilità dell'immobile per un periodo da 5 a 10 anni⁵⁴.

In definitiva si ritiene che, fino a quando non venga varata una normativa volta a regolamentare il fenomeno degli affitti a breve, il rapporto tra l'*Ayutamiento* e Airbnb sarà di carattere dialogico: da una parte il comune accusa Airbnb di favorire il mercato degli affitti illegali e, dall'altra, Airbnb si sarebbe difesa pubblicando delle ricerche (da lei finanziate) attraverso le quali dimostrerebbe le esternalità positive che derivano dal suo mercato in quanto (grazie al fatto che i suoi alloggi sono maggiormente dislocati sul territorio) ci sarebbe un ripristino delle aree più emarginate (che verrebbero frequentate dai turisti) ed, inoltre, grazie alla possibilità di affittare anche singole stanze di un alloggio, si darebbe una risorsa economica alle famiglie più disagiate⁵⁵.

L'amministrazione regionale (la *Generalitat* della Catalogna) – di fronte ai processi di gentrificazione cui è andata incontro Barcellona – se all'inizio sembra mostrare un approccio conflittuale (dichiarando che avrebbe sanzionato Airbnb sia con multe anche fino a 30.000 euro sia con l'oscuramento del sito qualora fossero stati affittati alloggi non iscritti nel registro del turismo della Catalogna), dall'altro lato, invece, decide alla fine di percorrere la via del dialogo e, quindi, di intraprendere un rapporto collaborativo: l'amministrazione regionale vuole che siano distinte due tipologie di attività e, cioè, l'«attività saltuaria» di affittare una o più camere in un appartamento in cui vive il proprietario (in questa ipotesi si ravviserebbe lo spirito tipico dell'economia della collaborazione) dall'«attività professionale» di chi affitta uno o più appartamenti in forma imprenditoriale facendo intendere che le misure restrittive (poste in essere anche mediante strumenti normativi) dovranno riguardare solamente quest'ultima attività (orientamento, peraltro, che è stato poi fatto proprio dagli organi di governo dell'Ue: attraverso delle linee guida la Commissione Ue invita tutti i Paesi

⁵⁴ Id. , p. 144

⁵⁵ Id., p. 145

dell'Unione di coordinare le normative riguardanti il fenomeno degli affitti turistici e, nell'intento di distinguere tra un'attività saltuaria di affittacamere ed un'attività di tipo imprenditoriale, di fissare dei requisiti raggiunti i quali la locazione turistica diventa attività d'impresa)⁵⁶.

5.4 Uno sguardo al contesto italiano: il caso di Napoli

Tra le varie città metropolitane nel contesto italiano Napoli ha subito, negli ultimi tempi⁵⁷, una crescita esponenziale delle presenze turistiche e ciò perché, anzitutto, essa rientra tra quei «comuni capoluogo di provincia con siti Unesco nel “centro abitato”»⁵⁸, ma anche perché essa è unica nel genere per la presenza di aspetti socio-culturali che la rendono autentica⁵⁹.

Il capoluogo partenopeo presenta delle «indubbe vulnerabilità»⁶⁰ che la rendono molto fragile e, quindi, che facilitano i processi di gentrificazione.

Innanzitutto essa deve fare i conti con un problema di tipo sia demografico (i dati Istat risalenti al 2011⁶¹ ci dicono che gli abitanti sono circa 8.000 per km/quadrato) sia di tipo edilizio (si riscontra un «tessuto edilizio denso e compatto»); e, dall'altro lato, con un «ritardo socio-economico» giacché, sempre secondo le statistiche⁶² nei vari quartieri della città si registra un'elevato tasso di abbandono scolastico, di giovani senza occupazione e famiglie che vivono sulla soglia della povertà: a ciò, ulteriormente, si aggiunge il fatto che, in virtù della vicinanza al porto e la presenza di un'importante stazione ferroviaria, si è assistiti altresì all'afflusso di una grossa quantità di immigrati⁶³.

⁵⁶ Id., pp. 145-146

⁵⁷ Secondo G. Iovino «tra il 2010 e il 2019 Napoli è stata la destinazione che ha fatto registrare il maggiore tasso di crescita delle presenze tra le grandi città d'arte con un'impennata del + 165%» (Giorgia Iovino, cit., p. 10).

⁵⁸ Secondo uno studio dell'Istat abbastanza recente sono state selezionate ben 95 città d'arte suddivise per gruppi in base alle loro peculiarità: Napoli rientrerebbe nel 'gruppo' costituito dalle città che ospitano siti Unesco (G. Iovino, cit., p. 11)

⁵⁹ G. Iovino, cit., p. 11 e 16

⁶⁰ Id., p. 8

⁶¹ Elaborazione dell'autore (G. Iovino, cit., p. 8) sui dati Istat 2011

⁶² Elaborazione dell'autore (G. Iovino, cit., p. 9) sui dati Istat 2017

⁶³ G. Iovino, cit., p. 9

Secondo la dottrina (Iovino) l'area che coincide con il «perimetro Unesco»⁶⁴ risente di più delle vulnerabilità sopra esposte presentando «condizioni di grave degrado fisico e sociale ed un tessuto economico estremamente fragile»⁶⁵.

Napoli, quindi, recentemente è stata interessata da processi di «*gentrification*» che, secondo la dottrina (Mattiucci) si sarebbero manifestati «*senza rumore, senza dislocazioni forzate, senza troppi conflitti. Un gentrification dolce, che si anima di acquisti, vendite e locazioni di locali destinati in modo massiccio a strutture ricettive o locali per mangiare, e di una sempre più diffusa cessione dei primi piani degli edifici nelle strade commerciali ai grandi marchi commerciali e franchising*»⁶⁶.

Prima dello sviluppo della pandemia Covid-19, segnatamente nell'anno 2019, Napoli ha registrato circa «1,3 milioni di arrivi e 3,7 milioni di presenze» posizionandosi tra le città d'arte più visitate al mondo dopo Roma, Venezia, Milano e Firenze: tra i motivi che hanno comportato questo «*urbanicidio*» (così D'Eramo) si collocano aspetti attinenti al contesto storico-artistico (la presenza del sito Unesco oppure del Museo Archeologico Nazionale) ed aspetti esterni come, per esempio, la diffusione di voli *low cost*⁶⁷.

La gentrificazione di Napoli dipende, tuttavia, prevalentemente, anche da un altro fenomeno, ossia quello degli affitti brevi: infatti, guidati dalle indagini di Airdna nell'anno 2019 del numero di alloggi complessivi (7.914 censiti) 4.819 sono costituiti da appartamenti che, per la maggior parte, sono stati destinati al mercato degli affitti brevi (così venendo sottratto l'utilizzo di tali alloggi per affitti a lungo termine per cittadini, studenti universitari e immigrati)⁶⁸.

La scelta dei titolari degli alloggi di destinarli al mercato degli affitti brevi è dovuto principalmente al cd. «differenziale di rendita», ossia alla maggiore redditività degli affitti brevi nonché dal fatto che l'affitto a lungo periodo presenta un elevato rischio di morosità: a tal proposito la dottrina (tra i tanti Picascia) parla di un processo di «airificazione» che ha interessato soprattutto il centro-storico (patrimonio Unesco già dal 1990) e, segnatamente, il «tracciato greco-romano» arrivandosi, in alcuni quartieri

⁶⁴ Attualmente l'area Unesco comprende 12 quartieri nei 30 complessivi (G. Iovino, cit., p. 8)

⁶⁵ G. Iovino, cit., p. 9

⁶⁶ Id., p. 10

⁶⁷ Id., p. 11

⁶⁸ Id., p. 11-12

ubicati in tale sito, ad oltre 1000 annunci per kmq⁶⁹.

Iovino – elaborando i dati di InsideAirbnb 2019 – riesce a mostrare come il mercato degli affitti brevi gestito da Airbnb influenzi la scelta dei proprietari i quali, anziché scegliere la via dell'affitto tradizionale, preferiscono avvalersi degli *short term rentals* e, per dimostrare ciò, l'autrice mette in risalto un dato numerico: la quota di case disponibili «supera il 90% in ben 13 quartieri» con ciò confermandosi la «gestione imprenditoriale» da parte degli *hosts* della gran parte del parco immobiliare a scapito della popolazione residente⁷⁰.

Questo processo definito, come detto, di «airificazione» ha comportato un incremento del valore immobiliare: gli investitori hanno progressivamente acquistato gli immobili del «nucleo antico» per poi, dopo aver esaurito le risorse in tale perimetro urbano, spostarsi nelle «aree di frangia» praticamente a ridosso del nucleo storico: ciò ha comportato un'impennata del valore degli immobili in queste aree⁷¹.

Da quanto detto si può dunque comprendere che il mercato degli affitti brevi (veicolato da Airbnb) ha cambiato il volto del capoluogo partenopeo con diverse vittime.

In primo luogo ne risentono i cittadini residenti e chi sia in cerca di un alloggio a medio e lungo periodo⁷² che vedono un'impennata non solo del valore dell'immobile, ma anche del canone d'affitto. Ne risente il tessuto commerciale perché vanno progressivamente scomparendo le microimprese (tutti i piccoli negozi e le piccole botteghe storiche che costituiscono l'emblema della città) per lasciar spazio alle grandi catene di *fast food* o alberghiere per non considerare altre conseguenze come, per esempio, l'aumento del traffico cittadino⁷³.

5.5 Il processo di *gentrification* e l'economia estrattiva: il caso Venezia

Nel contesto italiano (ma anche europeo) ove sono stanziate moltissime città storiche viene in gioco il legame che intercorre, da un lato, tra «l'organizzazione dello spazio

⁶⁹ Id., p. 12

⁷⁰ Id.

⁷¹ Id., p. 14

⁷² Come per esempio gli studenti universitari i quali, posto che le facoltà sono ubicate per la gran parte nella zona Unesco, necessiteranno di alloggi per lungo periodo.

⁷³ G. Iovino, cit., p. 15

di estrazione del valore operato dall'industria turistica» e, dall'altro lato, i frequenti «processi di patrimonializzazione» che riguardano i centri urbani⁷⁴.

Nonostante già agli inizi del Novecento si era affermata una cultura conservatrice, con riguardo ai centri-storici, il capitale immobiliare ha investito «sull'urbanizzazione massiccia delle campagne» nonché «sulla costruzione di vaste periferie», così generandosi ingenti profitti per i costruttori contemporaneamente mantendo intatta, dal punto di vista architettonico, la città antica: queste tendenze portarono, tuttavia, ad una progressiva alterazione del tessuto sociale⁷⁵.

In questo modo la città-storica viene colpita da un'«ondata speculativa»: Agostini, a tal proposito, utilizza una metafora (parla, infatti, di «una miniera») «estremamente calzante»⁷⁶.

Detto ciò si passa ad analizzare alcuni concetti-chiave del fenomeno della «*gentrification*» con l'intento di dimostrare che operano anche nella cd. «turisticizzazione».

Un concetto su cui occorre soffermarsi è quello di «*rent gap*» attraverso il quale si può individuare un «differenziale di rendita» il quale «spinge il capitale ad investire su un terreno, il cui valore era precedentemente crollato, in vista di un ampio margine di profitto»⁷⁷.

Secondo la dottrina (Semi) attraverso questo schema «“il ciclo di disinvestimento urbano cambia di segno ed i capitali “tornano in città” per rinnovare dei quartieri spesso centrali a favore di nuovi abitanti, nuovi imprenditori, specialmente quelli commerciali, e nuovi utenti, come nel caso dei turisti, dei pendolari e dei consumatori di vita notturna e di esperienze urbane”»⁷⁸.

Una volta generato questo primo «“rinnovamento”» ci sarà progressivamente un'espulsione della popolazione precedentemente insediata, come, per esempio, nel caso del turismo ove l'aumento di strutture ricettive (alberghi) favorisce l'incremento dell'offerta commerciale rivolta ai turisti ed il progressivo decremento di quella

⁷⁴ Giacomo-Maria Salerno, «Estrattivismo contro il comune. Venezia e l'economia turistica», *An International Journal for Critical Geographies*, p. 485.

⁷⁵ Giacomo-Maria Salerno, cit., pp. 485-486

⁷⁶ Id., p. 485

⁷⁷ Id., p. 486

⁷⁸ Id., p. 487

rivolta ai residenti: conseguentemente questi abbandoneranno, anche in virtù della poca convenienza del canone di locazione, l'area lasciando spazio a nuove strutture turistiche⁷⁹.

Accostando i processi di turisticizzazione ed i fenomeni di *gentrification* si possono vedere molteplici similitudini.

Ci sono, tuttavia, alcune differenze tra queste due forme di «estrattivismo urbano». In primo luogo si riscontra che in tutti i casi di *gentrification* abbiamo sempre la «sostituzione», con riguardo ad un certo luogo, «di classi sociali meno abbienti con quelle più agiate, la cui caratteristica comune risiede però nella stabilità dell'insediamento»; mentre nel caso del processo di turisticizzazione, invece, «ad una popolazione staziale se ne sostituisce una intermittente, caratterizzata per sua stessa natura da periodi di permanenza relativamente brevi»⁸⁰. I processi di turisticizzazione, in altre parole, sostituiscono completamente la «residenzialità» con forme nuove di «attraversamento dei luoghi»: si passa, dunque, da una pratica di «abitare i luoghi» ad una forma di relazione diretta «a consumare i luoghi in quanto merci» e, quindi, in definitiva, si può affermare che la presenza del sopracitato *rent gap* permette al capitale di realizzare un profitto tramite la transizione da uno spazio insediativo stabile ad uno spazio ricettivo orientato al consumo»⁸¹.

In secondo luogo se nei processi di *gentrification* possiamo assistere «tanto ad una vera e propria distruzione e ricostruzione degli elementi fisici dell'area quanto ad una semplice sostituzione di utenza e funzioni in seno allo stesso tessuto urbano, nel caso del turismo nel contesto delle città d'arte si dà quasi esclusivamente il secondo fenomeno»: in virtù dell'attrattività insita nelle città storiche, secondo alcuni (Venturi), «l'attività speculativa degli antichi centri opererà, sempre più diffusamente, lucrose trasformazioni funzionali, abbandonando progressivamente gli interventi di sostituzione edilizia, fino ad accogliere le più radicali istanze di conservazione fisica del patrimonio storico»⁸².

Va, tuttavia, osservato che ci sono diverse illogicità connesse a questo «atteggiamento

⁷⁹ Id.

⁸⁰ Id.

⁸¹ Id., p. 488

⁸² Id.

museale» applicato al contesto delle città storiche⁸³.

Si ragiona dicendo che se, infatti, «il museo è un modo per sottrarre un oggetto all'uso comune, l'idea di una città-museo risulta quantomeno controintuitiva»: essa finirebbe per essere collocata «“al di fuori del circuito della vita”» (Choay)⁸⁴.

Conseguentemente la «città-museo» si identifica con la «città-merce» divendo oggetto di sfruttamento da parte dell'attività turistico-ricettiva che si rivolge ai milioni di clienti costituiti dai turisti che attraversano la città stessa⁸⁵.

Il lato oscuro, tuttavia, di questo processo sta nel fatto che «“la città storicamente formata non è più vissuta”», in quanto essa diventa semplicemente un «“oggetto di consumo culturale improntato all'estetismo rivolto a turisti avidi di spettacolo e di pitturesco”» (Lefebvre): in questi termini, quindi, i «soggetti-consumatori» non andranno ad abitarla, ma vi entreranno in contatto solo visitandola , cioè «facendone esperienza nel contesto mercificato predisposto dall'industria turistica»⁸⁶.

Da questo «processo di museificazione» della città ne consegue che, da una lato, viene preservata l'intangibilità architettonica, ma, dall'altro lato, si genera un nuovo modo d'uso (quello, per l'appunto, di città-merce) sì da modificarla in maniera altrettanto rivoluzionaria rispetto alla distruzione e riedificazione dei suoi edifici: in questo senso la scena della città museificata viene ad assorbire la città vivente la quale viene ricondotta ad una «messa in scena» della città vivente⁸⁷.

Ritornando al confronto tra l'economia turistica ed i processi di *gentrification* va considerato che «“la patrimonializzazione delle città sia un elemento chiave anche del *rent gap*, inteso come politica di controllo del territorio”» (Semi): invero il valore degli immobili è certamente influenzato da una serie di elementi di contesto (di esternalità) non estraibili dalla semplice struttura fisica dell'edificio, ed un sicuro «elemento di contesto» è rappresentato (certamente) dal fatto che l'immobile si trova in un «contesto urbano di pregio» e, quindi, meta di visitatori in quanto attrattività turistica; di conseguenza il «“valore aggiunto degli immobili spinge i prezzi e gli

⁸³ Id.

⁸⁴ Id., p. 489

⁸⁵ Id.

⁸⁶ Id.

⁸⁷ Id., pp. 489-490

affitti verso un'*escalation* completamente imprevedibile, ma generalmente drammatica”» (Herzfeld) incrementando la desertificazione⁸⁸.

La città di Venezia rappresenta, paradigmaticamente, l'emblema della città-museo. Infatti Venezia ha vissuto un «ciclo industriale» breve che si è definitivamente interrotto negli anni '70⁸⁹. Il processo di industrializzazione di Venezia ha comportato una progressiva espansione territoriale con la costruzione della prima zona industriale e di porto Marghera: a partire da questo momento il «sistema metropolitano» tenderà ad espandersi sempre più rapidamente al di fuori della Venezia storica la quale diventerà progressivamente la «“periferia di Mestre”» (Cervellati)⁹⁰.

Tale processo di urbanizzazione, pur preservando la città storica dal punto di vista architettonico, ha degli importanti effetti collaterali: si è verificato, infatti, un'inversione del «baricentro cittadino» testimoniato da un declino demografico della città storica (basti solo pensare che nel 2016 la città storica di Venezia conta appena 55.000 abitanti quando nel 1952 la città storica contava 210.000 abitanti)⁹¹.

A seguito di questa politica espansionistica la città storica di Venezia è andata in contro ad una sorta di «politica del vuoto» che ha fatto di sì che Venezia fosse colpita da un'ondata speculativa: con la diminuzione di oltre due terzi della popolazione residente, infatti, gli alloggi vengono progressivamente svuotati dagli inquilini esasperati dai canoni locatizi sempre più alti; questi alloggi sono, dunque, diventati letteralmente una «“miniera d'oro”» per i proprietari i quali hanno preferito l'utilizzo dell'immobile per scopi turistici attraverso la locazione a breve periodo o l'istallazione di strutture alberghiere⁹².

La presenza turistica nella città storica non si è arrestata nel tempo anzi – a seguito della crisi della zona industriale e di porto Marghera – si è assistito ad una situazione di «“iperturismo”»: secondo la dottrina circolano a Venezia tra i 22 milioni (Van der Borg) ed i 30 milioni (Lunapoppi) di turisti che si riversano ogni giorno in città⁹³.

L'affermarsi, da un lato, della *sharing economy* e, dall'altro lato, una politica regionale favorevole ai cambi d'uso delle abitazioni, a fatto sì che ci sia stata una esplosione

⁸⁸ Id., p. 490

⁸⁹ Id.

⁹⁰ Id.

⁹¹ Id.

⁹² Id., p. 493

⁹³ Id.

della presenza turistica nella Venezia storica: i dati provenienti dall'Agenzia di promozione turistica, infatti, ci dicono che nel 2010 abbiamo «43346 posti letto» in tutta la città i quali sono così suddivisi: «406 strutture alberghiere, 444 Bed & Breakfast e ben 1438 appartamenti a locazione turistica»⁹⁴. A ciò si aggiunge, inoltre, la crescita degli appartamenti che costituiscono seconde case con il che si riduce ancora di più il parco immobiliare a disposizione dei residenti.

La città storica di Venezia, dunque, secondo la dottrina (De Rita) si presenta come una «città spaccata tra chi vive di turismo e chi vede dal turismo erosi i suoi spazi vitali [nel] primato di una monocoltura che si autoalimenta non sottoposta al rischio di una fluttuazione della domanda (...) e che avanzando espelle popolazione e libera spazi all'uso turistico»⁹⁵.

Similmente allo sfruttamento della città-turistica avviene nel caso del fenomeno delle cd. «grandi navi»: secondo la dottrina questo commercio si baserebbe su di un «difetto distributivo», cioè da un meccanismo che «accentra i profitti mentre socializza le perdite» andando così a ricondursi nell'alveo del cd. «estrattivismo», in quanto ci sarebbe un prelievo di valore attraverso lo sfruttamento di un bene comune e, di conseguenza, avremo che «i costi sono in gran parte a carico di coloro che non traggono beneficio diretto dalle attività turistiche che provengono dalle crociere, come la maggior parte dei residenti nella città storica, che sopportano un costo annuo di circa 6.000 euro pro capite» a fronte della spartizione dei ricavi «tra i titolari delle agenzie di servizi, coloro che operano per il turismo, che sono individui ma anche società che non hanno sede in città, le compagnie armatrici e gli armatori delle navi» (Tattara)⁹⁶ [495].

Ritornando al concetto di museificazione la quale, come si è detto, è stata subita dalla Venezia storica, esso presuppone un modello di sviluppo che letteralmente «sottrae la città all'uso del corpo sociale che la abita» quando, invece, si dovrebbe pretendere – in nome di un «diritto alla città» – a ritenere che «la città appartiene ai cittadini fin quando essi sono in grado di trasformarla secondo una naturale coerenza con l'identità

⁹⁴ Id., p. 494

⁹⁵ Id.

⁹⁶ Id., p. 495

che le è propria”» (Gregotti)⁹⁷.

Questa impostazione – anziché riconoscere che, essendo la Venezia storica «esito coevolutivo del rapporto tra territorio e comunità insediata», dovrebbe spettare al corpo civico che la abita la «decisione sovrana» – viene, invece, intesa come «patrimonio della comunità»: da ciò deriva la logica conseguenza che se si parte dalla premessa che Venezia «è patrimonio di tutti» il corpo civico che la abita non avrebbe più nessuna prerogativa in termini di gestione della città⁹⁸.

Alla luce di quanto detto si comprende perché in dottrina c'è chi propende di accostare l'economia estrattiva all'economia coloniale (Crick) presentandosi, cioè, come un tipo di «economia che fa del cospicuo consumo di risorse accumulate nei secoli il suo tratto distintivo»⁹⁹.

Un'attenta riflessione posta in essere all'interno della letteratura (Garcès) porta ad accostare il modello dell'economia turistica al sistema economico di tipo coloniale in quanto ci sarebbero diversi ambiti analoghi:

- entrambe genererebbero «dipendenza economica» poiché tenderebbero ad accentrare «la fonte di ingresso del capitale» e «l'organizzazione economica» andando a favorire una logica monoculturale;
- in entrambe si genera quello che è l'«“effetto voracità”», cioè lo sfruttamento di una risorsa esauribile (la città o la miniera);
- in entrambi i casi abbiamo uno «“sviluppo impoverente”», perché se, da un lato, producono lavoro ed infrastrutture, dall'altro lato, piuttosto che redistribuire la ricchezza vanno ad accentrarla;
- infine l'estrattivismo turistico (come le forme di economia coloniale) va a generare quella che si può chiamare una «società civile passiva» la quale, nell'ambire a generare esclusivamente delle rendite, riduce la creatività sociale¹⁰⁰.

⁹⁷ Id., p. 496

⁹⁸ Id.

⁹⁹ Id., p. 497

¹⁰⁰ Id., p. 498

6 La disciplina fiscale del contratto di locazione e della locazione breve: valutazione comparativa

Dopo aver indagato la struttura e le finalità sia del contratto di locazione tradizionale che della locazione breve non si può fare a meno di indagare gli aspetti fiscali che riguardano i due fenomeni in modo da poter effettuare una comparazione per valutare al meglio se la preferenza per l'uno piuttosto che per l'altro tipo possa essere giustificata anche dalla presenza di vantaggi economici derivanti dal regime fiscale cui sono assoggettati i due contratti.

6.1 La disciplina fiscale del contratto di locazione

Ai fini della dichiarazione dei redditi italiana, il canone di locazione annuo rientra nei redditi fondiari, nello specifico nei redditi da fabbricati (quadri RB modello unico).

Tale reddito non è trasferibile dal proprietario (comodante) al locatore (comodatario), ma resta in capo al proprietario dell'immobile.

I redditi fondiari concorrono a formare il reddito complessivo del locatario. In caso di contitolarità dell'immobile, il reddito fondiario concorre a formare il reddito complessivo di ciascun soggetto per la parte corrispondente al suo diritto.

I soggetti possessori di fabbricati, da indicare in dichiarazione dei redditi, sono generalmente:

- i) i proprietari dei fabbricati situati nel territorio dello Stato, regolarmente iscritti nel catasto dei fabbricati che siano dotati di rendita;

- ii) i titolari di usufrutto o di altro diritto reale su fabbricati situati nel territorio dello Stato, regolarmente iscritti nel catasto dei fabbricati che siano dotati di rendita;

- iii) i possessori di fabbricati utilizzati ad uso promiscuo, sia per usi personali che per attività professionali;

iv) coloro che esercitano attività d'impresa ma non hanno compreso specifici immobili nell'inventario e nel registro dei beni ammortizzabili;

v) i possessori di immobili considerati non rurali per mancanza di requisiti.

Per quanto riguarda il contratto di locazione tipico, sia che il canone di locazione sia libero (c.d. equo canone) che concordato (c.d. canone convenzionato), il reddito annuo generato dalla locazione sconta le aliquote Irpef risultanti dalla somma dei redditi in capo al locatore.

Per il canone libero, l'imponibile è rappresentato dal canone annuo risultante dal contratto di locazione diminuito del 5% a titolo di riduzione forfettaria (95% del canone imponibile). Invece, per il canone concordato, l'imponibile è del 70% del canone annuo se l'immobile è situato in un Comune ad elevata densità abitativa o vi sono apposti accordi definiti in sede locale. Tali redditi seguono il criterio di competenza.

Oltre all'imposta sui redditi progressiva all'aumentare del reddito c'è la possibilità per le persone fisiche locatrici di utilizzare la cedolare secca.

La cedolare secca non si applica però alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni. E' possibile utilizzare l'imposta sostitutiva della cedolare secca sia per il canone di locazione libero sia per quello concordato, in particolare la base imponibile della cedolare secca è costituita dal canone di locazione annuo stabilito dalle parti (imponibile al 100% e non 95%) al quale si applica un'aliquota del 21% per i contratti disciplinati dal codice civile o a canone libero, mentre si applica un'aliquota del 10% per i contratti di locazione a canone concordato.

I canoni di locazione soggetti a cedolare secca sono esclusi dal reddito complessivo e pertanto non rilevano ai fini della progressività delle aliquote Irpef.

6.2 La fiscalità del contratto di locazione breve

Passando a guardare gli aspetti fiscali riguardanti il contratto di locazione breve va presa in analisi la cd. «tassa Airbnb» introdotta con l'art. 4 (significativamente rubricato: «*Regime fiscale delle locazioni brevi*») del decreto legge 24.04.2017, n. 50

(poi convertito in legge 21.06.2017, n. 96)¹⁰¹.

Nonostante il soprannome utilizzato spesso dagli studiosi va rilevato che il meccanismo del prelievo vede come soggetto passivo non già la piattaforma di intermediazione online – la quale ha un ruolo di responsabile d'imposta¹⁰² – bensì il locatore: l'intento del legislatore è stato quello di contenere l'evasione fiscale nel mercato degli affitti brevi posto che, come emerge dalla «relazione tecnica di accompagnamento al decreto», nel solo anno 2015, con riferimento alle locazioni brevi, c'è stato «un imponibile non dichiarato stimato in 663 milioni di euro»¹⁰³.

Volendo immediatamente inquadrare il trattamento fiscale introdotto con l'intervento fatto attraverso l'art. 4 d.l. 50/2017 si può vedere che il legislatore dà (con il c. 2¹⁰⁴) la possibilità al locatore di scegliere se sottoporre i redditi percepiti attraverso la locazione breve alla tassazione ordinaria, oppure, se più conveniente, al regime della cedolare secca il quale è applicabile, in virtù dell'art. 3 d.lgs. 14.03.2011, n. 23, ai redditi di locazione ad uso abitativo che sostituisce l'Irpef e le relative addizionali (nonché l'imposta di registro e di bollo) con un imponibile pari al 21% del canone lordo percepito¹⁰⁵.

Come già anticipatamente detto nell'ambito della spiegazione delle caratteristiche del contratto di locazione breve al primo comma dell'art. 4 d.l. 50/2017 la disciplina fiscale ivi previsto riguarda «*i contratti di locazione ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono le prestazioni di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali*»: a ciò si aggiunge quanto segnalato dall'Agenzia delle entrate la quale (con circolare 12 ottobre 2017, n. 24/E) ha sottolineato che per l'applicazione del regime in questione non è necessario «“l'adozione di un particolare schema contrattuale”»¹⁰⁶.

¹⁰¹ Nicolò Treglia, cit., p. 91

¹⁰² Come meglio si dirà le piattaforme di intermediazione si sono sempre rifiutate di svolgere il ruolo di responsabili d'imposta e ciò emerge in particolare da un contenzioso giudiziario intercorrente tra Aibnb e l'Agenzia delle entrate con riferimento al decreto 132395/2017 attuativo dell'art. 4 del decreto 50/2017 (N. Treglia, cit., p. 92).

¹⁰³ N. Treglia, cit., p. 92-93

¹⁰⁴ Ai sensi del quale: «*a decorrere dal 1° giugno 2017, ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a partire da tale data si applicano le disposizioni dell'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con aliquota del 21 per cento in caso di opzione per l'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca*».

¹⁰⁵ N. Treglia, cit., p. 92

¹⁰⁶ Id., p. 93

Più in generale giova notare che i proventi ricavati dalla locazione dell'immobile possono ricadere o nell'ambito dei «redditi fondiari *ex art. 37, co. 4-bis, del t.u.i.r. [d.p.r. 917/1986]*» o, in alternativa, «nell'ampia categoria dei redditi diversi», nell'ipotesi in cui il locatore abbia sull'immobile solo un «diritto personale di godimento»: ebbene, ancor prima del d.l. 50/2017, con riferimento alla prima ipotesi (dove il locatore è proprietario o titolare di diritto reale sull'immobile) la dottrina (Buccico; Schiavolin) era concorde nel ritenere che si poteva optare per la cedolare secca di cui al citato d.lgs. 23/2011¹⁰⁷.

Comunque, con riferimento al citato art. 4 d.l. 50/2017 l'Agenzia delle entrate (circolare n. 24/E cit.) ha sottolineato che il regime vale indipendentemente dal tipo di diritto che è in capo al locatore¹⁰⁸.

Oggetto del contratto possono essere tutti gli immobili ad uso abitativo e, quindi, la disciplina in commento vale per tutti gli immobili rientranti nelle categorie catastali da A/1 ad A/11, esclusa solamente la categoria A/10 (relativa ad uffici e studi privati) e relative pertinenze (es. box auto).

Sul piano soggettivo l'art. 4 del decreto 50/2017 stabilisce che il suo ambito di applicazione riguarda i contratti di locazione breve 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»*.

La previsione è, dunque, applicabile tanto nel caso che locatore e conduttore stipolino il contratto autonomamente quanto se, nell'ambito della *sharign economy*, alla contrattazione intervengano *«soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare»* (art. 4, c. 4, d.l. 50/2017).

Risulta indispensabile segnalare che il regime fiscale di cui al citato art. 4 è applicabile solamente se le parti¹⁰⁹ stipolino la locazione breve *«al di fuori*

¹⁰⁷ Id.

¹⁰⁸ Id.

¹⁰⁹ Secondo l'Agenzia delle entrate ci si riferisce a tutte e due: cfr. Circolare Agenzia delle entrate 1° giugno 2011, n. 26/E, 6; Circolare dell'Agenzia delle entrate 8 aprile 2016, n.

dell'esercizio di attività d'impresa» (art. 4, c. 1 del decreto 50/2017): chiaramente il regime dell'opzione alla cedolare secca deve avvantaggiare esclusivamente i privati e non gli imprenditori¹¹⁰. Ovviamente è da aspettarsi che, in frangenti simili, sorgano dubbi con riferimento al parametro da utilizzare per poter stabilire quando l'attività locatizia sia svolta in forma imprenditoriale.

In effetti il legislatore aveva previsto (nell'ambito dell'art. 4) un comma 3-bis – comma in seguito abrogato dalla legge 30.12.2020, n. 178 (legge di Bilancio 2021) – con il quale si prevedeva che un regolamento avrebbe dovuto definire «i criteri in base ai quali l'attività di locazione di cui al co. 1 del presente articolo 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 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 locatizzate e alla durata delle locazioni in un anno solare». Ancor prima che il comma 3-bis dell'art. 4 fosse abrogato dalla citata legge di Bilancio 2021 non è mai stato varato (da parte dello Stato) nessun regolamento di attuazione e, di consuetudine, l'Amministrazione finanziaria¹¹¹ ha fatto ricorso – per poter qualificare l'attività locatizia come attività d'impresa – all'art. 55, c. 2, lettera a) del t.u.i.r. (d.p.r. 917/1986) ai sensi del quale sono considerati redditi d'impresa (e quindi non hanno accesso al regime della cedolare secca) «i redditi derivanti dall'esercizio di attività organizzate in forma d'impresa dirette alla prestazione di servizi che non rientrano nell'art. 2195 c.c.»: in pratica l'attività locatizia (in base all'art. 55, c. 2, t.u.i.r.), non rientrando nell'art. 2195 c.c., produrrebbe reddito d'impresa soltanto nell'ipotesi in cui venisse svolta in forma organizzata¹¹².

L'Agenzia delle entrate (mediante la circolare n. 24/E cit.) stabiliva che la disciplina dell'art. 4 d.l. 50/2017 fosse applicabile quando con la locazione dell'immobile venivano, in aggiunta, forniti «servizi funzionali» e «strettamente connessi» all'uso dell'immobile (come biancheria, fornitura di utenze, pulizia dei locali e simili): di conseguenza il regime della cedolare secca era precluso se fossero stati pattuiti servizi accessori che avrebbero richiesto un minimo di organizzazione d'impresa (come, ad

12/E, 11; Circolare dell'Agenzia delle entrate 12.10.2017, n. 24/E, 5 (N. Treglia, cit., p. 94).

¹¹⁰ N. Treglia, cit., p. 94

¹¹¹ Cfr. Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 24/E cit.

¹¹² N. Treglia, cit., p. 95

esempio, la fornitura di colazione)¹¹³

Il requisito di imprenditorialità individuato, dall'Agenzia delle Entrate, nella già citata circolare n. 24/E ha comportato diverse problematiche tra le quali anche quella per cui qualora un individuo avesse locato più immobili senza fornire servizi aggiuntivi non avrebbe posto in essere attività d'impresa e, quindi, avrebbe potuto agevolarsi del regime della cedolare secca¹¹⁴¹¹⁵.

Secondo Treglia¹¹⁶ è molto importante comprendere quando l'attività sia svolta in forma di impresa perché a ciò derivano molte conseguenze di seguito elencate:

- i) chi produce reddito d'impresa ha l'obbligo di iscrizione al Registro delle Imprese presso la CCIAA entro 30 giorni dall'avvio dell'attività;
- ii) chi produce reddito d'impresa deve iscriversi agli uffici dell'Inps e, eventualmente, dell'Inail;
- iii) chi produce reddito d'impresa soggiace, sotto il profilo tributario, all'assoggettamento ad un certo tipo di imposte;
- iv) chi produce reddito d'impresa dovrà qualificare i beni usati nell'espletamento dell'attività come «relativi all'impresa»;
- v) chi produce reddito d'impresa deve assolvere alla necessaria tenuta delle scritture contabili di cui agli artt. 13 e ss. del d.p.r. n. 600/1973 e l'obbligo di

¹¹³ Id.

¹¹⁴ A testimonianza di questa situazione c'è il caso risolto dall'Agenzia delle entrate con risposta n. 278 del 26 agosto 2020 in relazione ad una richiesta formulata dal privato il quale voleva capire, laddove avesse locato più immobili (specificamente «tre immobili in Lombardia, uno in Liguria, uno nel Lazio e due in Sardegna»), se il ricavo costituisse reddito fondiario o reddito d'impresa.

L'Agenzia delle entrate così risponde: «“l'attività di locazione breve, anche se esercitata su più unità immobiliari, per la quale ci si avvale dell'intermediazione di soggetti terzi che gestiscono siti internet specializzati ed in relazione alla quale i servizi che vengono resi in aggiunta sono esclusivamente le utenze, la fornitura iniziale di biancheria e la pulizia finale, in assenza di un'organizzazione della stessa attività in forma d'impresa ai sensi dell'art. 2082 del c.c. costituisca reddito fondiario ai sensi degli articoli 36 e 37 del TUIR, e rientri nel regime delle locazioni brevi in esame”» (N. Treglia, cit., p. 96).

¹¹⁵ N. Treglia, cit., p. 95

¹¹⁶ Id., p. 96-97

aprire la partita IVA.

Le incertezze che si erano formate relativamente al requisito dell'imprenditorialità vengono superate in quanto il legislatore, attraverso la già evocata legge 30.12.2020, n. 178 (in particolare rileva l'art. 1, c. 595), ha fissato un «indicatore di imprenditorialità»¹¹⁷: a mente dell'art. 1, c. 595: *«Il regime fiscale delle locazioni brevi di cui all'articolo 4, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, con effetto dal periodo d'imposta relativo all'anno 2021, è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta».*

Secondo la dottrina (Muleo), la circostanza per la quale il legislatore, al fine di individuare l'imprenditorialità di una certa attività, usi un «criterio quantitativo» non è nuova: infatti, per esempio, lo stesso meccanismo è applicato dal legislatore tributario segnatamente agli artt. 55, c. 1 e 32, c. 2 del t.u.i.r. (d.p.r. 917/1986) ove è necessario distinguere le attività che producono reddito agrario da quelle che producono reddito d'impresa¹¹⁸.

Non si può negare, quindi, che «in entrambe le discipline analizzate – locazioni brevi e c.d. “limiti dell'agrarietà” – è possibile evincere l'intenzione del legislatore di stabilire un parametro quantitativo dal quale desumere il *modus* di svolgimento dell'attività»¹¹⁹.

Il parametro di imprenditorialità introdotto dall'art. 1, c. 595, legge 30.12.2020, n. 178, cioè quello della soglia di 4 appartamenti, reca diverse perplessità che si procede ad esporre partitamente.

i) In primo luogo prendiamo, a titolo di esempio, un *host* che, attraverso la locazione breve, affitta 5 appartamenti in un anno ed un *host* che, invece, sempre con la locazione breve, affitta 4 appartamenti per 365 giorni l'anno: alla luce della disciplina fiscale sulle locazioni brevi praticamente il primo individuo, pur generando minore ricchezza rispetto al secondo, non potrebbe

¹¹⁷ Id., p. 100

¹¹⁸ Id., p. 99

¹¹⁹ Id., p. 100

fruire del regime agevolato della cedolare secca (si crea un *discrimen* assolutamente illogico oltre che non perfettamente aderente al principio costituzionale di capacità contributiva);

ii) in secondo luogo la legge 30.12.2020, n. 178, a differenza della più volte richiamata circolare 12.10.2017, n. 24/E, la quale parla di «unità immobiliari con finalità abitative», usa il termine «“appartamento”»; in realtà la cosa migliore sarebbe stato parlare direttamente di «“vano catastale”», espressione più tecnica e le cui conseguenze sarebbero state più ragionevoli: si pensi, a titolo di esempio, alla differenza tra una villa storica (categoria catastale A/7) suddivisa in 10 vani e 5 appartamenti ciascuno costituito da un solo vano: anche qui, come nel caso precedente, irragionevolmente verrebbe tassata maggiormente una manifestazione di ricchezza inferiore rispetto all'altra che supporterebbe un regime fiscale agevolato (con inosservanza, anche in questo caso, del principio costituzionale inerente la capacità contributiva);

iii) viene poi, ulteriormente, in rilievo la previsione del comma 3 dell'art. 4 per il quale il regime della cedolare secca vale «*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*» la quale avalla ulteriori modalità di aggiramento del regime fiscale di cui al decreto 50/2017 in parola: a titolo di esempio prendiamo un soggetto che vuole locare 7 appartamenti (mediante la locazione breve) e, vista la soglia legislativamente fissata in 4 appartamenti, decide di darne tre in comodato d'uso a suo figlio il quale, a sua volta, può esercitare su di essi l'attività di «*short rent*»: anche in questo caso sia il papà che il figlio potrebbero fruire del regime agevolato della cedolare secca¹²⁰.

Valutando la disciplina fiscale introdotta con il più volte richiamato art. 4 del decreto legge 50/2017 è evidente che il legislatore voglia risolvere due questioni.

Come, in parte, già accennato un primo aspetto problematico riguardante gli affitti

¹²⁰ Id., p. 103

brevi è da sempre rappresentato dalle difficoltà – da parte dell'Amministrazione finanziaria – di poter effettuare validi controlli relativi agli obblighi fiscali incombenti sugli *hosts*; perciò il legislatore ha previsto (art. 4, c. 4, d.l. 50/2017) che gli intermediari (ivi comprese le piattaforme online) «*trasmettono i dati relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3 conclusi per il loro tramite entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello a cui si riferiscono i predetti dati*»¹²¹: quest'obbligo – che, in base alla già citata circolare n. 24/E del 2017, graverebbe in capo agli intermediari quando «“forniscono un supporto professionale o tecnico informatico nella fase di perfezionamento dell'accordo”» – deve consentire all'Amministrazione fiscale, attraverso una comparazione dei dati, di comprendere se gli *hosts* abbiano o meno rispettato gli oneri fiscali.

Altro problema che si poneva all'Amministrazione finanziaria era costituito dalla possibilità che gli *hosts* non dichiarino il canone di locazione percepito sottraendo questa manifestazione di ricchezza al Fisco: perciò il comma 5 dell'art. 4 d.l. 50/2017 prevede che «*i soggetti residenti nel territorio dello Stato che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici [...] qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3, ovvero qualora intervengano nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, operano, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21 per cento sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto del pagamento al beneficiario e provvedono al relativo versamento [...]*»¹²²¹²³. A ciò va aggiunto che il comma 5 dell'art. 4 d.l. 50/2017 rinvia all'art. 17 d.lgs. 9.07.1997, n. 241 e ciò significa che in capo all'intermediario c'è l'ulteriore obbligo di versamento e relativa certificazione della ritenuta pari al 21%.

Come sottolineato dall'Amministrazione finanziaria (provvedimento 12.07.2017, n. 132395 dell'Agenzia delle entrate) i sopraddetti obblighi (riassumendoli: 1) trasmissione dati; 2) effettuazione e versamento della ritenuta; 3) relativa certificazione) devono essere assolti dalla società immobiliare di intermediazione

¹²¹ In particolare l'intermediario dovrebbe trasmettere nome, cognome, codice fiscale del locatore, durata del contratto, importo ed indirizzo dell'immobile (N. Treglia, cit., p. 104).

¹²² La ritenuta del 21% sarà 'a titolo d'imposta' qualora il locatore abbia optato per la cedolare secca ovvero 'a titolo d'acconto' in caso di regime fiscale ordinario (N. Treglia, cit., p. 105)

¹²³ N. Treglia, cit., p. 104-105

anche qualora non sia residente e sia priva di stabile organizzazione in Italia in quanto, in tal caso, la società di intermediazione dovrà provvedere, in quanto «responsabile d'imposta», alla nomina di un «rappresentante fiscale» (ai sensi dell'art. 23 del d.p.r. 29.09.1973, n. 600 opportunamente richiamato dall'art. 4, c. 5-*bis*, del decreto 50/2017)¹²⁴.

Arrivati a questo punto è giocoforza analizzare una recente vicenda giudiziaria che ha visto protagonista Airbnb che ha proprio riguardato quest'ultimo adempimento (cioè quello relativo alla nomina, da parte della società di intermediazione immobiliare, di un rappresentante fiscale) il cui esito ha poi costituito una buona premessa affinché la Procura della Repubblica di Milano effettuasse un sequestro preventivo nei confronti del colosso californiano¹²⁵ per un valore pari a 779 milioni di euro relativamente a tutte le ritenute non versate dall'anno 2017 all'anno 2022.

Tutto inizia da un ricorso presentato da Airbnb Ireland e Airbnb Payments Uk al T.a.r. del Lazio avverso il provvedimento dell'Agenzia delle entrate 12.07.2017, n. 132395 che dà concreta attuazione al più volte citato art. 4 d.l. 50/2017. Una delle questioni che emergono in sede giudiziaria è quella per cui – posto che, ai sensi dell'art. 4 d.l. 50/2017, in capo alla società di intermediazione immobiliare gravano due tipologie di oneri¹²⁶ – essendo che Airbnb non è né residente né gode di una stabile organizzazione in Italia, viene in rilievo il fatto che affinché l'intermediario non residente e privo di stabile organizzazione in Italia possa espletare gli obblighi derivanti dall'art. 4 del decreto 50/2017 si dovrebbero sostenere dei costi economico-gestionali (cd. «*compliance costs*») veramente ingenti per poter organizzare una struttura in Italia o ivi nominare un rappresentante fiscale¹²⁷.

La vicenda giudiziaria approda presso la Corte di giustizia di Lussemburgo la quale ha modo di pronunciarsi con sentenza emessa in dicembre del 2022: secondo i giudici europei effettivamente la normativa italiana introdotta con il d.l. 50/2017 – prendendosi come parametro il diritto dell'Unione – è in contrasto con l'art. 56 *tfue* («principio di libera prestazione di servizi») con riferimento all'onere, gravante sulla

¹²⁴ N. Treglia, cit., p. 106

¹²⁵ Dai dati di Airdna (<https://www.airdna.com>) sono 530.000 gli immobili italiani offerti sul sito di Airbnb solo nel 2019 con 2,2 miliardi di prenotazioni relativi allo stesso anno.

¹²⁶ Segnatamento uno di carattere «informativo» (per agevolare i controlli dell'Amministrazione finanziaria) ed uno di carattere «impositivo» (finalizzato ad agevolare la riscossione dell'imposta) (Treglia, cit., p. 106).

¹²⁷ N. Treglia, cit., p. 109

società di intermediazione immobiliare, di nomina di un rappresentante fiscale se l'intermediario sia privo di residenza o stabile organizzazione in Italia: la logica conseguenza è stata che i giudici amministrativi italiani, in recepimento della sentenza di Lussemburgo, hanno accolto il ricorso di Airbnb limitatamente alla parte in cui si menziona l'obbligo di nominare un rappresentante fiscale.

Il supremo pronunciamento dei giudici di Lussemburgo permette ad Airbnb di prendere la palla in balzo e, quindi, di poter affermare che se l'obbligo di nominare un rappresentante fiscale non è compatibile con i principi del diritto europeo ciò permette di dire che la norma dell'art. 4 d.l. 50/2017 non può essere applicata se l'intermediario non risiede in Italia oppure se ivi non abbia una stabile organizzazione. La risposta dei giudici di palazzo Spada è stata, invece, inaspettata: l'obbligo di trattenuta – come previsto dal sistema fiscale italiano – va assolto indipendentemente dal fatto che l'intermediario abbia o meno residenza in Italia o che ivi abbia o meno una stabile organizzazione o, ancora, che ivi abbia o meno nominato un rappresentante fiscale: l'obbligo va assolto indistintamente da parte di tutti gli intermediari¹²⁸. Questo è il retroscena giudiziario che fa da sfondo al sequestro ingente (pari a 779 milioni di euro) operato, come detto, negli ultimi giorni dalla procura di Milano a danno di Airbnb (per il mancato versamento delle ritenute nel quinquennio 2017-2022). Ma il vero elemento, relativamente all'intera vicenda, che fa stupire è che Airbnb non può essere accusata di evasione fiscale: infatti per il decreto 50/2017 l'intermediario è solo un «responsabile d'imposta» (ma non è sostituto d'imposta) e ciò è molto importante perché, a differenza del sostituto d'imposta (il quale si sostituisce al soggetto passivo originario), il responsabile è obbligato in solido con il debitore d'imposta, ma non si sostituisce ad esso (è un po', facendo un esempio di scuola, come il notaio che risulta responsabile di imposta per l'atto notarile, ma non si sostituisce al debitore d'imposta che è colui a cui fa capo l'atto notarile)¹²⁹.

¹²⁸ Del resto sarebbe stato assurdo che i giudici del Consiglio di Stato avessero detto che effettivamente la disciplina di cui al decreto legge 50/2017 sia inapplicabile laddove la società di intermediazione non avesse in Italia una stabile organizzazione: visti i fatturati (come quelli di Airbnb) sarà un'incombente dell'intermediario quella di fare in modo che possa assolvere gli obblighi derivanti dalla normativa italiana sopportandone i relativi costi.

¹²⁹ V. “Vi spiego le vere furbie fiscali di Airbnb”, articolo di Giuseppe Liturri disponibile sul [file:///C:/Users/Utente/Desktop/Galileo discovery/ Vi spiego le vere furbie fiscali di Airbnb-Startmag \(1\).pdf](file:///C:/Users/Utente/Desktop/Galileo%20discovery/Vi%20spiego%20le%20vere%20furbie%20fiscali%20di%20Airbnb-Startmag%20(1).pdf)

6.3 Contratto di locazione e contratto di locazione breve a confronto: qual è più conveniente dal punto di vista fiscale?

Vediamo quanto detto in tema fiscale con un esempio numerico al fine anche di confrontare la convenienza tra le diverse tipologie di locazione esposte.

Nelle grandi città l'affitto breve (fino a 30 giorni) batte quello lungo (a canone libero 4 ann più 4) anche con la cedolare secca al 26%, fatta eccezione per Torino. E' quanto emerge dalle simulazioni del 'Sole 24 Ore del Lunedì' sui rendimenti in sette grandi città, basate sui dati medi di mercato di un bilocale di 70 metri quadrati in zona semicentrale (fonte Scenari immobiliari) e sulle tariffe medie delle locazioni brevi (fonte Airdna) considerando l'affitto breve di almeno due appartamenti.

A Roma, per esempio, il proprietario di un bilocale dal valore di 350 mila euro riscuote un canone annuo di 19.800 euro tramite la locazione lunga (4+4) nel mercato libero (1.620 euro al mese), che diventano 13.976 euro di reddito netto se opta per la cedolare al 21% (rendimento al 4%), al netto dei costi (Imu e spese).

Scegliendo l'affitto breve, invece, l'incasso sarebbe di 51.363 euro all'anno (176 euro di tariffa media giornaliera, tasso di occupazione all'80%), da cui – oltre alla cedolare secca – andrebbero decurtati i costi operativi, le commissioni ai portali di annunci e i costi di pulizia. Per un totale di 26.630 euro di reddito netto (7,6% di rendimento).

Ipotizzando che il proprietario abbia più di un immobile a reddito con la locazione turistica, scrive il Sole24ore, nel 2024 il reddito netto del bilocale scenderebbe a 24.062 euro (6,9% di rendimento) con la cedolare al 26%, ma sempre più conveniente rispetto all'affitto lungo.

Nelle simulazioni, elaborate utilizzando i dati medi di mercato, risulta più vantaggioso l'affitto lungo solo a Torino, dove con la cedolare al 21% ha già la meglio il contratto 4+4.

A Milano, invece, il bivio è tra ricavi annui netti da 15.548 euro, grazie a un canone di 1.810 euro al mese, oppure incassi per 15.908 euro (con tariffa giornaliera di 150 euro, 66% di occupazione): il risultato è un rendimento netto pari al 4,3% con l'affitto lungo e al 4,4% con quello breve. Con almeno due unità in affitto breve, la cedolare al 26%, invece, ribalterebbe l'*appeal*, facendo scendere il rendimento netto al 3,9% dell'affitto breve. A Napoli, infine, la redditività passerebbe dal 5,5% al 4,8%, rispetto al rendimento del 4,2% offerto da un affitto tradizionale.

7 Conclusioni: il fenomeno degli *short term rentals* sul crinale tra aspetti di carattere fiscale e negatività sul fronte socio-economico

In chiusura di questa tesi si possono fare delle riflessioni conclusive in modo da evidenziare il filo conduttore che unisce le varie argomentazioni.

Tale filo conduttore ci porta ad evidenziare almeno due profili problematici che riguardano il contratto di locazione breve.

La prima principale questione riguarda gli effetti che la diffusione degli *short term rentals* producono su scala urbana, con specifico riferimento ai processi di *gentrification* subiti dai centri città.

La seconda questione riguarda l'analisi del regime fiscale che il legislatore ha previsto per gli affitti brevi in Italia: a tal riguardo preme evidenziare la convenienza, sul piano strettamente fiscale, nello scegliere la locazione a breve termine rispetto a quella riguardante il tipico contratto di locazione.

Riguardo al primo aspetto problematico è stato evidenziato che la *sharing economy* va a ricomprendere pratiche che non sempre hanno come obiettivo l'innovazione sociale, intesa quest'ultima come l'insieme delle pratiche che hanno come priorità il benessere sociale.

In realtà da quanto è stato detto è emerso che la *sharing economy* presenta dei «lati oscuri» (Rapmpell) costituiti da piattaforme che hanno come unico intento la massimizzazione del profitto: tali piattaforme, come Airbnb, verrebbero a ricadere nel mondo della *sharing economy* e, quindi, dell'innovazione sociale, perché, attraverso la loro attività, gli utenti potrebbero accedere ad un servizio con costi più bassi rispetto a quelli del mercato normale e, parallelamente, si incentiverebbe lo sfruttamento delle risorse già disponibili.

Il mercato degli *short term rentals* si è diffuso soprattutto attraverso piattaforme che ben presto sono diventate *leader* del settore.

Come è emerso dagli studi in proposito (fonte: Federalberghi) nel solo anno 2019 Airbnb ha ospitato 11,5 milioni di persone facendo dell'Italia il terzo mercato al mondo per gli *short term rentals* dopo U.s.a. e Francia.

Da quello che è emerso con l'analisi del caso di Venezia sembra utile riassumere brevemente i punti in comune e le diversità esistenti tra l'economia turistica ed i

processi di *gentrification*.

Gli studiosi concordano nel ritenere che in tutte e due i casi assistiamo ad una sostituzione della popolazione stanziante ed in entrambi i casi avremo un processo estrattivo di ricchezza dal patrimonio socio-culturale ed urbanistico.

A fronte di poche similitudini ci sono differenti elementi di diversità.

Infatti, in primo luogo, mentre nei casi in cui si verifica il fenomeno della *gentrification* ad una comunità stanziata sul territorio se ne sostituisce un'altra, costituita da soggetti appartenenti a classi sociali agiate, ma che comunque risulta anch'essa stanziante, nel caso dell'economia turistica, invece, alla popolazione staziale si sostituisce una popolazione «intermittente», in quanto permane nell'area occupata per brevi periodi: nel caso, quindi, dell'economia turistica si assiste ad una sostituzione della residenzialità con una forma di «attraversamento dei luoghi»: la presenza del cd. *rent gap*, infatti, porta, necessariamente, alla trasformazione della città da spazio abitativo stabile a luogo ricettivo orientato al consumo.

Da quanto detto, inoltre, emerge che se nel caso della *gentrification* possiamo avere (indifferentemente) tanto una distruzione ed una riedificazione degli elementi fisici che caratterizzano l'area, quanto una sostituzione di utenze e di funzioni nell'ambito dello stesso contesto cittadino, nel caso della turisticizzazione, invece, si ha esclusivamente il secondo fenomeno: infatti, in quest'ultimo caso, in virtù del valore turistico che detiene la città-storica, si comprende che l'attività speculativa non perseguirà la politica di ristrutturazione edilizia della città-storica, ma, viceversa la preserverà dal punto di vista architettonico come se fosse una «città-museo» installandovi massivamente funzioni turistiche.

In pratica, dunque, da quanto detto si può affermare che l'economia turistica può essere affiancata ai processi di *gentrification* dal punto di vista degli effetti negativi generati a scapito della comunità stanziante. Il fenomeno della patrimonializzazione della città è tratto tipico anche del *rent gap*: il valore della proprietà immobiliare, infatti, è influenzato certamente da elementi di contesto non direttamente estraibili dalla struttura fisica dell'edificio e, in tal senso, un'esternalità positiva è certamente rappresentata dal contesto storico-artistico ove si trova l'edificio; chiaramente il valore aggiunto derivante dal contesto storico-artistico spinge al rialzo il valore degli immobili e l'entità dei canoni di locazione contribuendo allo spopolamento

dell'abitato antico.

Un altro snodo cruciale sviluppato dalla tesi consiste nel comparare, dal punto di vista della disciplina fiscale, il contratto di locazione normale e quello breve al fine di comprendere, anche con l'ausilio di casi pratici, quale dei due risulti più conveniente per il titolare dell'alloggio.

È stata sviscerata, in primo luogo, la disciplina fiscale dei proventi ricavabili dal contratto di locazione tradizionale (sia a canone libero che concordato): in entrambi i casi al reddito generato si applicano gli scaglioni Irpef, salvo il caso che il titolare dell'immobile scelga il regime della cedolare secca nel qual caso, si è visto, la base imponibile è costituita dall'intero canone di locazione annuo cui si applica un'aliquota del 21% (per il caso del contratto di locazione con canone libero) e del 10% (nell'ipotesi del contratto di locazione a canone concordato).

Relativamente ai profili fiscali del contratto di locazione breve si è appurato che la relativa disciplina è concentrata soprattutto nell'art. 4 d.l. 24.04.2017, n. 50.

In primo luogo emerge l'intento che ha determinato l'intervento del legislatore fiscale il quale ha voluto chiaramente affrontare due questioni problematiche:

- i) come detto un primo aspetto problematico era rappresentato dal fatto che molto spesso i titolari di immobili locati a breve termine sottraevano la relativa manifestazione di ricchezza al Fisco e, perciò, il legislatore (co. 5 dell'art. 4 cit.) ha stabilito che i soggetti che svolgono intermediazione (come i portali online) sono considerabili “responsabili d'imposta” e, dunque, devono compiere una trattenuta fiscale pari al 21% (a titolo di imposta o di acconto a seconda che alla manifestazione di ricchezza si applichi la cedolare secca o l'imposta sui redditi);

ii) un altro aspetto problematico riguardava il fatto che il mondo delle locazioni brevi si svolge in una zona d'ombra con pesanti ripercussioni per le Amministrazioni finanziarie le quali erano impossibilitate a svolgere i debiti controlli. Muovendosi in tale direzione il legislatore ha previsto con il c. 4 (dell'art. 4 cit.) l'obbligo degli intermediari di comunicare una serie di dati (meglio specificati, con una circolare, dall'Agenzia delle entrate) entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui è stato stipulato il contratto. A ciò si può aggiungere che gli obblighi informativi contemplati dall'art. 4 cit. sono

stati rafforzati dalla direttiva UE 2021/514)

In sede di analisi è emerso che il regime fiscale introdotto dall'art. 4, c. 2 d.l. 50/2017 consiste nel consentire al locatore – fermo restando la presenza di certi requisiti – di poter sottrarre il suo reddito alla normale tassazione irpef ed applicarvi, invece, il regime fiscale della cedolare secca, con aliquota al 21%, previsto dall'art. 3 d.lgs. 23/2011. Questo è possibile a patto che la locazione di immobile ad uso abitativo sia stipulata (anche per il tramite di intermediari) per una durata inferiore a 30 giorni all'anno e, purché le parti agiscano al di fuori dell'esercizio di attività di impresa: chiaramente il *favor* di cui all'art. 4 d.l. 50/2017 deve riguardare solo i privati e non chi invece svolge attività d'impresa: quest'ultima sussiste solamente quando con il contratto di locazione breve il locatore abbia locato più di quattro immobili. L'affitto breve, in ultima analisi, grazie ad un'indagine svolta da “il sole 24 ore del lunedì”, risulta più conveniente economicamente rispetto alla locazione a lungo periodo anche con la prospettiva dell'innalzamento, dell'aliquota relativa alla cedolare secca, al 26% in vigore dal prossimo 2024.

Tutti questi elementi portano il cittadino medio italiano a preferire l'utilizzo di una locazione breve, e quindi del contratto breve, per la gestione e locazione dei propri immobili a discapito dei punti sopradescritti socio-economici, dell'inflazione del mercato immobiliare e degli studenti e dei ceti medio-bassi.

8 Bibliografia e articoli di riviste

1. Francesco Gazzoni, *Manuale di diritto privato*, XVIII, Edizione (aggiornata e con riferimenti di dottrina e giurisprudenza), Edizioni Scientifiche Italiane, 2017, pp. 775 ss.;
2. Marco Fratini, *Manuale di diritto civile*, III Edizione, 2017, Nel diritto editore, pp. 387 ss.
3. Matteo Marrone, *Istituzioni di diritto romano*, Palumbo & C. Editore, 2006, pp. 469 ss.;
4. Nicolò Treglia, «La fiscalità della *sharing economy* nel settore turistico nella duplice dimensione nazionale e internazionale», in *Rivista di Diritto del Turismo*, 34/2021, pp. 83 ss.;
5. Luca Raffini, «L'economia della condivisione tra retoriche, ambiguità e lati

oscuri. Riflessioni a partire dal caso Airbnb», in La Rivista delle Politiche Sociali/Italian Journal of Social Policy, 1/2016, p. 129 ss.;

6. Giorgia Iovino, «Affitti turistici nelle città d'arte. La 'airificazione' di Napoli ed i suoi impatti», Edizioni Università di Trieste, Bollettino dell'Associazione Italiana di Cartografia, 2021 (172), 4-19, pp. 4 ss.;
7. Giacomo-Maria Salerno, «Estrattivismo contro il comune. Venezia e l'economia turistica», An International Journal for Critical Geographies, p. 480 ss..

9 Sitografia

1. «Turismo: Airbnb, Booking, Expedia e Tripadvisor, ecco perché è importante studiare i dati delle prenotazioni in Europa», disponibile su: [Turismo: Airbnb, Booking, Expedia e Tripadvisor, ecco perché è importante studiare i dati delle prenotazioni in Europa - Info Data \(ilsole24ore.com\)](#);
2. www.extralberghiero.iit/aigab-critica-la-nuova-bozza-del-decreto-santanché-sugli-affitti-brevi/6067;
3. <https://www.airdna.com>;
4. [file:///C:/Users/Utente/Desktop/Galileo discovery/;](file:///C:/Users/Utente/Desktop/Galileo%20discovery/)
5. https://www.ansa.it/sito/notizie/economia/2023/11/06/laffitto-breve-rende-di-piu-anche-con-la-cedolare-al-26_c927c4-2f1b-4409-b12d-637e87b3b4b6.html;
6. <https://ntpluscondominio.ilsole24ore.com/art/canoni-l-affitto-breve-rende-piu-anche-la-cedolare-26percento-AFzKozUB>;
7. https://www.studiocataldi.it/guide_legali/locazioni/contratto-locazione.asp;
8. «I numeri del turismo/Gli hotel restano il fulcro del settore in Italia» (10-10-

2023) di Alberto Beggiolini disponibile su <https://www.ilsussidiario.net/news/i-neri-del-turismo-gli-hotel-restano-il-fulcro-del-settore-in-Italia/2601369>;
