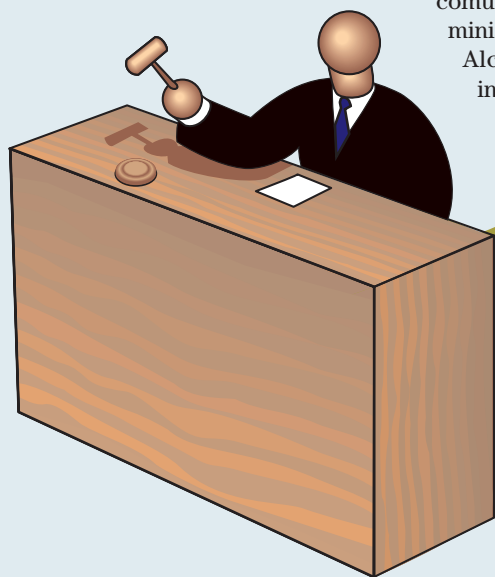




Una ca(u)sa in ogni città

Si tratta di una forma di accoglienza alternativa che rappresenta una vera rivoluzione nel modo di viaggiare in tutto il mondo: stiamo parlando delle piattaforme come Airbnb, ma anche Wimdu, Homeholiday, Booking e tante altre, che mettono direttamente in contatto



proprietari di case e viaggiatori. Forse pochi lo sanno, ma l'Italia è il terzo mercato al mondo per Airbnb, il servizio web nato in California e sbarcato nella nostra penisola solo nel 2011. La scorsa estate sono stati 2,4 milioni i turisti che hanno scelto Airbnb in Italia (8 su 10 sono stranieri), il 58% in più del 2015.

Effettivamente, alloggiare in casa di privati permette di "vivere" più autenticamente il luogo prescelto per un viaggio. Si dovrebbe condividere il proprio appartamento o una stanza vuota per socializzare e per ricavare un guadagno extra. Tuttavia l'originaria esperienza di semplice integrazione del reddito sta gradualmente lasciando il posto ad attività economiche a tutti gli effetti. Prova ne è che gran parte degli annunci sono pubblicati da persone che amministrano più alloggi e riguarda l'affitto di interi appartamenti in cui non abita nessuno. Per non parlare del fatto che, in città

come Venezia, interi quartieri sono in affitto sulla piattaforma californiana, mentre i residenti fuggono altrove.

Come si concilia un fenomeno di così vaste proporzioni con le norme sulla sicurezza, con la regolamentazione fiscale, con le norme comunali, con i regolamenti condominiali?

Alcuni Paesi si sono già mossi introducendo un tetto massimo di giorni che distingue l'attività di che decidere la propria casa saltuariamente da chi desidera farlo in modo professionale; insomma, ad impegni diversi devono corrispondere trattamenti differenti sia in termini di imposizione fiscale che di obblighi. Per salva-

guardare i rapporti di buon vicinato sono scesi in campo direttamente gli operatori dell'accoglienza alternativa. Dal 31 maggio, la piattaforma californiana ha lanciato anche nel nostro Paese un'intera sezione del proprio sito *web* dedicata ai vicini di casa di chi affitta stanze o appartamenti (si chiama "Airbnb Neighbors", in italiano "Amici di Airbnb"). Un menu a tendina permette a chi vuole segnalare qualcosa che non va di scegliere tra quattro opzioni, mantenendo naturalmente l'anonimato rispetto all'*host*: eccesso di rumore, uso improprio delle parti comuni, preoccupazioni generali e persino sospetto di attività criminali. Chi non riesce a far rispettare gli standard di civile convivenza ai propri ospiti, rischia l'espulsione dalla *community*.

In Italia, in attesa di un quadro normativo e regolamentare che contrasti efficacemente il "sommerso turistico", per dirimere le controversie si deve far ricorso alle pronunce dedicate all'attività di "bed and breakfast" e affittacamere, se applicabili per analogia. ■

In un recente passato la Cassazione aveva ammesso senza restrizioni l'attività di *bed and breakfast* e affittacamere, ritenendo che tali attività non comportassero un mutamento della destinazione d'uso degli immobili utilizzati come civile abitazione. L'apertura e l'avvio di tali attività non erano subordinate neanche all'approvazione dell'assemblea condominiale (Cass. Civ., sez. seconda, sentenza n. 24707 del 20 novembre 2014). Orientamento, peraltro, seguito da molte sentenze di merito, da ultimo quella del Tribunale di Verona del 22 aprile 2015, che ha censurato l'interpretazione data dall'assemblea al regolamento condominiale, che proibiva di dare agli immobili destinazioni d'uso diverse da quella abitativa, ritenendo compatibile l'attività di B&B con tale destinazione.

Ora la Cassazione sembra avere cambiato idea.

Infatti, la sentenza n. 109 del 7 gennaio 2016 ha disposto che non si può destinare un appartamento ad attività alberghiera, affittacamere o utilizzi similari se il regolamento di condominio vieta destinazioni d'uso diverse da quella abitativa. In altre parole, niente B&B o attività di affittacamere se il regolamento lo vieta. Ed il divieto rimane anche se il regolamento è datato, ed anche se gli altri condomini, in passato, violando lo stesso regolamento, hanno utilizzato i propri appartamenti per attività commerciali, imprenditoriali o professionali.

Fermo restando il consenso unanime di tutti i condomini di autorizzare il condominio anche in presenza del divieto.

Se volete rivolgere qualche domanda all'avvocato Roberta Borghini potete scrivere a: avv.borghini@alice.it