

Materasso e colazione

Il grande successo di portali online come Airbnb, che mettono in contatto persone in cerca di alloggio per brevi periodi con altre che dispongono di spazi da affittare, ha aperto la possibilità di offrire sul mercato globale il proprio appartamento, ma anche creato nuovo lavoro per i giuristi.

Airbed and breakfast (letteralmente materasso gonfiabile e prima colazione), abbreviato Airbnb, è diventato il simbolo, anche nelle città svizzere, da un lato, della possibilità di trovare facilmente alloggio per lavoro o turismo sul breve periodo e, dall'altro, per il titolare dell'appartamento, di fare altrettanto facilmente un buon affare. Non soltanto durante la propria assenza per vacanze, ma anche su un periodo più lungo o addirittura per tutto l'anno, inquilini o proprietari sono sempre più mossi dall'idea di offrire i propri locali su internet e lucrare così in modo importante rispetto alla pigione corrisposta dai primi o ai bassi tassi ipotecari attualmente pagati dai secondi. Il conseguente problema della sottrazione di un numero importante di appartamenti alla popolazione residente e dell'aumento delle pigioni ha spinto una città come Berlino a contrastare il fenomeno, proibendo la messa a disposizione di appartamenti per alloggio turistico. Mentre non sono poche le cause intentate da vicini esasperati dal continuo via vai di nuovi inquilini o da proprietari, i cui appartamenti sono offerti dai conduttori alla stregua di camere d'albergo.

Per chi offre in tal modo un appartamento che ha in affitto, i limiti sono quelli del diritto locativo. La sublocazione, anche sul breve periodo, a maggior ragione se a rotazione, dev'essere autorizzata dal proprietario. Il conduttore principale deve quindi chiedere il consenso, se non volta per volta, almeno in generale, per un dato periodo, indicando la frequenza, la pigione e la tipologia di persone che intende ospitare. Meglio ancora, mettendo a disposizione del proprietario le inserzioni sul portale online. Per legge il proprietario

può infatti negare il proprio consenso, se il conduttore rifiuta di comunicargli le condizioni della sublocazione, oppure se le condizioni della sublocazione, comparsate con quelle del contratto principale, sono abusive. Sarebbe questo il caso del conseguimento di un utile superiore al 3% della pigione principale, che non sia giustificato dall'inclusione di prestazioni accessorie quali la pulizia, il vitto o i costi di telecomunicazione. Il proprietario può infine rifiutare di dare il consenso, qualora la sublocazione causi un pregiudizio essenziale al bene locato o nei confronti del vicinato. Ciò potrebbe ad esempio dipendere dal tipo di persone ospitate o dalla frequenza della loro rotazione. Il conduttore che offrisse il proprio appartamento su Airbnb senza avere prima raccolto il permesso del proprietario o che travalichi i limiti di quel consenso, si rende responsabile di eventuali danni causati dal subconduttore e il contratto di locazione gli può essere disdetto per cause gravi.

Nel caso in cui a offrire l'appartamento fosse invece un proprietario per piani, i problemi (e i limiti) sono soprattutto nei confronti della comunione dei condomini. Non di rado i regolamenti condominiali proibiscono attività commerciali all'interno del condominio o, addirittura, possono prevedere che la maggioranza degli altri condomini abbia il diritto di opporsi alla locazione, tuttavia soltanto per motivi gravi. Se la messa a disposizione di un appartamento tramite Airbnb costituisce un'attività commerciale o, di più, un motivo grave che giustifichi l'opposizione degli altri condomini, dipende in primis dalla frequenza con cui viene locato. Non vi è alcun problema, se un condomino affitta a terzi l'appartamento durante le proprie



Simone Gianini, avvocato e notaio, partner studio legale Barchi Nicoli Trisconi Gianini, Lugano.

vacanze, oppure se lo offre puntualmente durante l'anno o per periodi sufficientemente lunghi a persone selezionate. Laddove invece la locazione reiterata si riduce a poche settimane o, peggio ancora, raggiunge i parametri di un apparthotel, si può configurare un'attività commerciale proibita dal regolamento che la vieti esplicitamente o un motivo sufficientemente grave che giustifichi l'opposizione della maggioranza, se il regolamento lo prevede. Nel caso in cui il regolamento fosse silente, è possibile introdurre simili restrizioni con decisione a maggioranza qualificata (dei condomini e delle quote). Anche senza una norma specifica, l'utilizzo di un appartamento alla stregua di una camera d'albergo potrebbe costituire una modifica di destinazione tale da necessitare l'unanimità dei condomini per essere attuata, conferendo quindi un diritto di veto a ciascuno che non fosse d'accordo.

Se a quanto precede si aggiungono la legge edilizia che impone una domanda di costruzione in caso di cambiamento di destinazione, le zone di piano regolatore in cui è prescritta la residenza ed esclusa l'attività commerciale, certe norme comunali che impongono l'abitazione primaria, quelle federali che limitano l'abitazione secondaria (Lex Weber) o l'utilizzazione durevole di un fondo da parte di persone all'estero (Lafe), ben si capisce che offrire smodatamente un materasso gonfiabile e prima colazione a internauti di tutto il mondo non è scevro da rischi e limiti giuridici.