

Proprietà e diritti reali

Benefici e rischi dei contratti di locazione a uso transitorio e con finalità turistica

di Donatella Marino, Avvocato

Parole chiave

Locazioni abitative - *medium term* - natura transitoria – contratti – validità – canone concordato- norme inderogabili - piattaforme di intermediazione – Airbnb - finalità turistica

Sintesi

Il ricorso allo strumento negoziale del contratto di locazione di natura transitoria è in rapida espansione ma foriero di problemi nuovi. Una crescita favorita anche dal recente interesse delle piattaforme di intermediazione immobiliare che hanno deciso di offrire, oltre alle locazioni di breve periodo, anche quelle di medio termine, per meglio rispondere alla crescente domanda di alloggio emersa in connessione con la pandemia da COVID-19. Tuttavia, anche se concluso fruendo dell'intervento degli intermediari *on line* di impronta anglosassone, questo accordo locativo va comunque inquadrato all'interno del nostro ordinamento: parzialmente sottratto all'autonomia contrattuale delle parti, deve essere sottoposto all'inderogabile disciplina sulle locazioni a uso abitativo ad uso transitorio delineata dal combinato disposto degli articoli 5 e 2 della L. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 2 del Decreto Ministeriale del 16 gennaio 2017 e degli accordi territoriali conclusi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative. Pena, la nullità della pattuizione difforme rispetto alla disciplina inderogabile e la sostituzione con quella normativamente prevista. Attento a questa tendenza, il Comune di Milano sta invitando le piattaforme a prendere atto di tale disciplina inderogabile e ad adeguarsi.

I contratti stipulati per esigenze di natura transitoria e le piattaforme di intermediazione

L'emergenza sanitaria ha generato nuove categorie di conduttori, quali per esempio i lavoratori in *smart working* in località tradizionalmente turistiche (il cosiddetto *holiday working*) oppure personale sanitario o famiglie che si spostano per ragioni di salute. A questo scopo molti proprietari hanno riproposto sul mercato del *Real Estate* residenziale di medio periodo i loro immobili a uso abitativo precedentemente organizzati per la fruizione con locazioni brevi turistiche, rimasti essenzialmente vuoti in quest'ultimo anno per la decimazione dei turisti. **Quasi tutte le piattaforme di intermediazione turistica e immobiliare si sono pertanto ormai adoperate per offrire immobili fruibili anche con queste tipologie di accordi locativi c.d. *medium term*.** Spesso sono anche in grado di incassare i canoni e di offrire servizi aggiuntivi

(come soluzioni assicurative) a tutela del proprietario. Ma tendono a non considerare l'aspetto più rilevante. In Italia non è possibile liberamente disciplinare gli accordi locatizi. In deroga al principio dell'autonomia privata delle parti di cui all'art. 1322 c.c., la L. 431/98 prevede alcune disposizioni inderogabili, da cui le parti contrattuali non possono discostarsi, pena l'automatica sostituzione delle disposizioni pattizie con quelle imperative. Quanto alla durata della locazione, questa disciplina prevede che **possano essere validamente conclusi contratti di locazione di durata inferiore ai 18 mesi solo se sussistono comprovate esigenze transitorie e se vengono rispettate condizioni e modalità richiesti dal DM 16 gennaio 2017.**

La normativa applicabile

La L. 431/98, quanto alla durata delle locazioni, in sintesi, prevede tre possibilità:

- **la regola generale** è prevista dalla L. 431/98 all'art. 2 - Modalità di stipula e di rinnovo dei contratti di locazione, il quale al co.1 prevede che le parti *"possono stipulare contratti di locazione di durata non inferiore a quattro anni, decorsi i quali i contratti sono rinnovati per un periodo di quattro anni..."*
- l'alternativa, se le parti convengono di ridurre tale durata, è valersi dell'articolo 2 co. 3 che prevede il cosiddetto regime del **canone concordato** prevedendo la stipula di *"contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'articolo 5, comma 1, nel rispetto comunque di quanto previsto dal comma 5 del presente articolo, ed altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative...."*
- la terza possibilità, ancor più eccezionale, è il contratto di locazione di natura transitoria (che ricomprende la variante per esigenze di studenti universitari). Il decreto del 2017 definisce le condizioni e le modalità per la stipula di contratti di locazione di natura transitoria per soddisfare particolari esigenze di proprietari e conduttori. Ma se l'alloggio locato si trova in un Comune con più di 10.000 abitanti (art.2 co.2), **le locazioni di durata inferiore ai diciotto mesi conclusive per esigenze transitorie** (non turistiche, come di seguito indicato) devono attenersi alle disposizioni previste per i contratti locativi a canone concordato (canoni definiti dalle parti all'interno dei valori minimi massimi stabiliti dagli accordi locali).

Natura transitoria, disciplina inderogabile e portali

La disciplina dei contratti di locazione di natura transitoria è prevista dall'art. 5 della L. 431/98. Condizioni e modalità di stipula sono descritte dal DM richiamato all'art. 2. Sono inderogabili:

- la **durata**, non superiore a 18 mesi (art. 2 co.1 DM);
- l'indicazione delle **particolari esigenze transitorie** dei proprietari o dei conduttori (art. 2 co.1 DM);

- per gli immobili ricadenti in **Comuni con un numero di abitanti superiori a 10.000, l'individuazione del canone all'interno di valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per aree omogenee definite da accordi territoriali (con possibilità di variazione fino ad un massimo del 20%)** (art. 2 co. 2 DM);
- gli obblighi di documentazione dell'esigenza di transitorietà per i contratti superiori a 30 giorni (art.2 co.4 DM).

La norma prevede ancora (art. 2 co.6 DM) che: “*i contratti di cui al presente articolo sono ricondotti alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, della legge n. 431 del 1998 in caso di inadempimento delle modalità di stipula del contratto previste dai commi 1, 2, 4, 5 del presente articolo.*” L'inadempimento delle modalità descritte comporta quindi la riconduzione alla durata prevista per i contratti di locazione ordinaria (c.d. 4+4).

Il locatore che si attiene a quanto normativamente previsto, non solo si svincola dalla durata ordinaria prevista dalla legge, ma può ottenere un regime fiscale agevolato (art. 5 DM). Fondamentale quindi l'esigenza di transitorietà. Secondo la giurisprudenza infatti “*o ricorrono tali condizioni e si soddisfano le dette modalità, volte a giustificare obiettivamente la deroga alla disciplina ordinaria oppure [...] il contratto locativo non può avere una durata inferiore a quella ordinaria con l'ulteriore conseguenza che, in difetto di prova dei requisiti richiesti, va ricondotto nell'alveo dei contratti di cui alla L. n. 431 del 1998, art. 2, commi 2 e 3.*” (Sent. Sez II Civ. 20 febbraio 2014, n. 4075).

Non è tutto. Il DM prevede ancora la possibilità di farsi assistere dalle rispettive organizzazioni di categoria. In mancanza, sono richieste modalità di attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto al relativo accordo locale. L'art. 2 co.7 infine, stabilisce che tali contratti debbano essere stipulati “**esclusivamente utilizzando il tipo di contratto allegato B**” (ripreso poi dai relativi Accordi territoriali). In caso di discostamento dal modello non sono però specificate le conseguenze. Sul punto discute la dottrina civilistica. C'è chi individua nello scostamento una mera irregolarità - non rilevante se in conformità con gli elementi essenziali che giustificano la transitorietà- e chi sostiene l'invalidità dell'accordo transitorio.

Da qui la scelta di Airbnb di pubblicare (solo per la città di Milano, almeno per il momento) il contratto tipo, coordinandolo con le proprie condizioni generali attraverso alcuni rinvii e specificando che “*Fermo restando le norme di legge aventi carattere imperativo, in caso di contrasto tra quanto previsto nel presente contratto e i Termini del Servizio, prevarranno questi ultimi*”. Il tentativo di adeguamento del noto portale alla normativa inderogabile italiana, malgrado richieda certamente ulteriori interventi, è da considerarsi lodevole, in quanto è parte degli obblighi di correttezza dell'intermediario (indipendentemente dall'effettiva iscrizione nel registro dei mediatori immobiliari) informare adeguatamente le parti e porle nelle condizioni di concludere contratti giuridicamente validi.

I contratti di locazione con finalità turistica

Altra e diversa categoria di contratti potenzialmente di *medium term* è il contratto con finalità turistica. Una tipologia individuata dall'art. 1 della L.431/98 il quale stabilisce al punto 2 che “*Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 7, 8 e 13 della presente legge non si applicano: ... c) agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche.*”

Nella disciplina esclusa quindi: Modalità di stipula e di rinnovo (art. 2), norme sulla disdetta del contratto da parte del locatore (art. 3), sulla Convenzione nazionale che individua i criteri generali per la definizione dei canoni concordati (art. 4), sulla condizione per la messa in esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile (art. 7), sulle agevolazioni fiscali (art. 8), sui patti contrari alla legge (art. 13). Da tenere presente, inoltre, che il Codice del Turismo (D.Lgs 23 maggio 2011, n.79), all'art. 53 prevede che: “*Gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione*”. Le locazioni con finalità turistica, pertanto (quali, per esempio, le locazioni stagionali degli alloggi comunemente indicati come “seconde case”) sono soggette ad altra disciplina e restano estranee alla sussunta questione.

Seminario di specializzazione

CONTRATTO DI AGENZIA AGENTI E GLI AGENTI COMMERCIALI

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)