

## LEGGE E MERCATO

Alessandro De Nicola



### AIRBNB, IL LIBERA TUTTI ARRIVA DAL TRIBUNALE PRIMA CHE DAL PUBBLICO

«Quando fui rapito i miei genitori si diedero subito da fare. Affittarono la mia stanza». I genitori dell'autore della battuta, Woody Allen, sarebbero contenti di leggere la sentenza dell'8 maggio del Tribunale di Milano, solo recentemente pubblicata, con la quale è stata sancita la libertà del proprietario di casa di poter svolgere l'attività di "locazione breve". Da quando si sono diffuse le piattaforme tipo Airbnb, è invalsa l'abitudine di mettere a reddito il proprio appartamento affittandolo per periodi brevi oppure condividendolo con degli ospiti riservando loro una o due camere. Gli affittacamere sono sempre esistiti ma grazie al web c'è stata un'esplosione del fenomeno estendendosi all'immobile nella sua interezza. In alcuni condomini si è reagito con un certo fastidio al via via continuo di ospiti, spesso giovani o stranieri. E in alcuni casi si è tentato di mettere un freno alla pratica varando regolamenti condominiali limitativi oppure interpretando quelli esistenti in modo restrittivo. È il caso deciso dal tribunale ambrosiano: l'amministrazione, basandosi sulla clausola del regolamento che vietava ai proprietari l'esercizio dell'attività di "affittacamere, locanda, pensione o albergo", ha cercato di interdire gli affitti brevi tipici di Airbnb. Il giudice ha risposto picche. In punta di diritto perché quando si parla di "affittacamere" ci si riferisce alla locazione di parte di un appartamento e non dello stesso nella sua interezza. Così non fosse, si dovrebbe arrivare al divieto tout court della locazione transitoria, il che non è nemmeno ipotizzabile. Sono interessanti due ragionamenti del giudice. Il primo è che le clausole regolamentari limitative del diritto di proprietà devono essere interpretate "con grande rigore",



**Roberto Bichi,**  
presidente  
del Tribunale  
di Milano

senza trarre conclusioni implicite dal testo. Questo passo, in un periodo in cui sembra che la proprietà privata abbia ceduto il passo alla famosa "utilità sociale" menzionata dalla Costituzione ma usata spesso come una clava, è già assai positivo. Inoltre, si fa riferimento "all'evoluzione del mercato immobiliare" che deve essere tenuta in conto quando si interpreta il diritto attuale. La sentenza (preceduta da una scia di pronunce contrastanti) è una boccata d'ossigeno. La share economy è uno sviluppo positivo dal punto di vista sia sociale che economico. Sotto quest'ultimo profilo viene incoraggiato un utilizzo efficiente delle risorse. Case vuote vengono messe a reddito, automobili

parcheeggiate la maggior parte del tempo possono invece circolare evitando l'ingresso nelle mura cittadine di macchine magari più inquinanti liberando prezioso spazio e fornendo ai cittadini un'alternativa rapida di trasporto, migliaia di biciclette sono rese disponibili e persino i servizi professionali o alla persona sono reperibili con più facilità. Non è un gioco a somma zero: i soldi risparmiati per la manutenzione dell'automobile che uso poco potranno essere investiti in attività o più utili per me o più efficienti. Non è un caso che uno studio della PwC preveda per la share economy entro il 2025 un giro d'affari in Europa di 570 miliardi di euro. In un Paese come il nostro caratterizzato dalla mancanza di reciproca fiducia (secondo l'Istat il 78,7% degli italiani ritiene che si "debba stare molto attenti" nei confronti degli altri mentre solo il 19,8% pensa che "gran parte della gente è degna di fiducia"), l'economia della condivisione rafforza l'importanza della reputazione. Ti affitto la casa se i precedenti proprietari hanno certificato che sei affidabile; così come la richiedo se gli ospiti che ci sono stati finora scrivono che è pulita ed adeguata. Un percorso educativo che il mercato sta fornendo meglio di altre istituzioni. Ecco perché i politici, nella loro smania di regolare e compiacere le più disparate lobby (una a caso, gli albergatori), dovrebbero astenersi dall'interferire in questo ordine naturale spontaneo che la tecnologia ha reso possibile.