

CORSO DI AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

UTILIZZO DELLE COSE COMUNI DEL SINGOLO
CONDOMINO – USUCAPIONE E DICHIARAZIONE DI
ESTINZIONE – LOCAZIONE BREVI E TURISTICHE –
OBBLIGHI E SANZIONI – DIRETTIVA DAC 7

Avv. Prof. Giancarlo Sciortino

11 aprile 2025

PARTI COMUNI

Secondo un comodo schema, ormai tralaticciamente utilizzato, **le parti comuni si possono classificare in tre distinte categorie**, suddivise in **necessarie**, perché costituiscono la struttura stessa dell'edificio, **pertinenze** (elementi posti al servizio di altri, che conservano la propria autonomia) ed infine **accessorie**, in quanto comprende le opere, le installazioni ed i manufatti che servono all'uso ed al godimento comune.

La norma di riferimento in tal caso, è rappresentata dall'art. 1117 c.c.

In base al suo – lunghissimo quanto eterogeneo contenuto – possiamo definire parti comuni dell'edificio condominiale, oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

Il Suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

i locali per la portineria e l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;

le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Scendendo nei dettagli si nota, infatti, che alla prima categoria appartengono quei beni - ed in genere tutte le parti dell'edificio - necessarie all'uso comune, che per la loro natura vengono normalmente utilizzati da tutti i condomini.

Proprio per tal ragione ed importanza, vedremo come il loro uso esclusivo o la loro modifica necessita inderogabilmente dell'assenso di tutti gli interessati:

- **il suolo:** è il terreno su cui sorge l'edificio;
- **le fondazioni:** sono le opere che servono a garantire la stabilità dell'edificio;
- **i muri maestri:** costituiscono la struttura stessa dell'edificio, formano parte integrante dei pilastri; vengono considerati come muri maestri comuni a tutti i condomini anche i pilastri, le colonne e le arcate che formano i portici.
- Sono invece di proprietà esclusiva i muri di tramezzo, per cui il singolo condomino potrebbe rimuoverli, spostarli o modificarli senza il consenso degli altri condomini
- **il tetto:** opera destinate a proteggere l'edificio dagli agenti atmosferici, costituita da struttura inclinata di travi, ricoperte da tegole;
- **i lastrici solari:** sono coperture calpestabili piane e secondo il titolo possono essere di proprietà esclusiva o di proprietà comune; se invece costituiscono il prolungamento ideale di unità immobiliari di proprietà esclusiva, si chiamano terrazze a livello;
- **le scale:** sono comuni a quei condomini che possono potenzialmente utilizzarle;
- **i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi:** servono di norma per accedere alle proprietà esclusive;
- **i portici:** sono dei marciapiedi coperti, delimitati da un lato da pilastri e dall'altro muri dell'edificio;
- **i cortili:** area comune scoperta che, posta tra i corpi fabbrica dell'edificio, ha la funzione di dare aria e luce all'intero fabbricato.
- Alla seconda categoria (**pertinenze**) appartengono i locali destinati a servizi comune: **i locali per la portineria e l'alloggio del portiere, la lavanderia, il riscaldamento centrale, gli stenditoi** ecc.
- Alla terza categoria (**accessori**) appartengono i beni o gli impianti che sono accessori di tutte le proprietà singole o una parte di esse: le opere, le installazioni di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune:
- **gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti, le fognature** ed i canali di scarico, **gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili**, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini, **fino cioè all'ingresso dei singoli appartamenti.**

USO DELLA COSA COMUNE E SUE MODIFICAZIONI

- La regola generale, dettata in tema di comunione, ma pacificamente applicabile anche al condominio, regolante la possibilità di ciascun comunista nel godimento e nell'uso della cosa comune, è dettata **dall'art. 1102 c.c.**
- Detta norma, infatti, stabilisce che **ciascun comunista possa servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri comproprietari di farne parimenti uso secondo il proprio diritto.**
- Ciò significa, dunque, che, anche se le parti comuni appartengono, indubbiamente, a tutti i comproprietari, non per questo il singolo condomino debba, in ogni caso, chiedere ed ottenere il loro assenso per potersene servire.
- Secondo l'art. 1118, I comma, c.c., infatti, **il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene.**
- Laddove non sia precisato dal titolo, per determinare l'estensione del diritto spettante a ciascun condomino sulle parti oggetto di proprietà comune, **si considera il valore dell'unità immobiliare espresso in millesimi** (secondo le tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio).

Sarebbe quasi pleonastico ricordare, come recita **l'art. 1122 c.c.**, come: “Nell'unità immobiliare di sua proprietà, ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere **che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio**. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea».

Il che equivale a dire, a conti fatti, come ciascun condomino possa – all'interno della proprietà esclusiva ed anche sulle parti comuni – operare a proprio piacimento, con l'immanente limite della tutela degli elementi citati nella norma richiamata.

Le possibilità di utilizzazione singola dei beni comuni sono, astrattamente, numerose.

Esistono, però, dei limiti discendenti dalla clausola di chiusura dell'art. 1102 c.c.

E così, ad es., il singolo condomino potrà aprire delle luci sul muro perimetrale, purché non ne alteri il decoro complessivo e la statica dello stesso.

Il cortile, ancora, potrà essere utilizzato anche per scopi diversi (ad es., il parcheggio delle automobili), purché tutti i condomini possano farlo; in caso contrario, per insufficienza dei relativi spazi, l'assemblea potrà deliberare un regolamento di fruizione turnaria.

Non potrebbe, viceversa, il singolo condomino affittare a terzi tale posto auto, poiché, in tal caso, sottrarrebbe a questi ultimi, in maniera definitiva, la possibile fruizione del detto spazio, così violando il disposto di cui all'art. 1102 c.c.

Una delle più rilevanti innovazioni, introdotte con la riforma di “diritto condominiale (Legge n. 220/2012, entrata in vigore il 18.06.2013), ha disciplinato proprio la possibilità di apportare modificazioni alla destinazione d’uso delle parti comuni, introducendo un’articolata procedura, disciplinata dall’**art. 1117 Ter c.c.**

Secondo la novella citata, infatti, “Per soddisfare esigenze di interesse condominiale **l'assemblea**, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio ed i quattro quinti del valore dell'edificio, **può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni.**

La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione.

La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso; La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti precedenti.

Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico.

Come si può immediatamente notare, se da un lato viene normativamente prevista la possibilità di procedere alla modifica delle destinazioni d’uso delle parti comuni condominiali, dall’altro il Legislatore ha ammantato il relativo iter procedimentale di numerose garanzie – sostanziali (l’elevato quorum deliberativo e partecipativo: i 4/5) e procedimentali (tempus degli avvisi, formalità assembleari) – tali da qualificare detta delibera in termini di assoluta straordinarietà.

Il successivo art. 1117 quater c.c. - introdotto con la novella del 2012 - ha poi chiuso il cerchio, prevedendo la possibilità dell’assemblea di adottare forme di tutela nelle ipotesi di modificazioni delle destinazioni d'uso, abusivamente intraprese.

In caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie.

L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136.

Installazione di impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva o internet.

Altra novella da citare, in relazione alle modifiche delle parti comuni, ancora, è quella relativa alla realizzazione delle opere necessarie. Il nuovo Art. 1122 bis c.c., infatti, prevede che “Le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche.

È consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.

Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi.

L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto.

L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.

L'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. Non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative.

Ed il successivo Art. 1122 ter c.c., ancora, come: Le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136.

LE INNOVAZIONI



Come supra anticipato, il diritto di ciascun condomino a godere, utilizzare e, financo, apportare modificazioni alle parti comuni condominiali risulta formalmente sancito nella disposizione dettata dall'art. 1102 c.c., con le limitazioni ivi previste.

Vi sono, però, modificazioni, talmente radicali o “importanti”, da non poter più essere considerate semplici modificazioni, ma vere e proprie innovazioni.

Esse, infatti, si distinguono dalle semplici modificazioni:

in primis perché deliberate dal gruppo assembleare e non dal singolo condomino;

in secundis, perché, dopo la loro esecuzione, il bene comune risulta radicalmente trasformato, innovato in una cosa sostanzialmente diversa dalla condizione precedente.

L'innovazione, infatti, avrà trasformato il bene comune o nell'aspetto funzionale, nel suo aspetto estetico o nella sua concreta destinazione d'uso.

Il Codice civile si occupa delle innovazioni agli artt. 1120 e 1121.

Disposizioni che, oggi, dopo la riforma del 2012 andranno coordinate con le disposizioni introdotte dall'art. 1117 ter c.c. supra analizzate.

Solo i primi arresti giurisprudenziali, soprattutto di legittimità sapranno chiarire i reali rapporti tra le norme de quibus.

L'art. 1120 c.c., infatti, testualmente recita che: "I condomini, con la maggioranza indicata dal V comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

I condomini, con la maggioranza indicata dal II comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:

- le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
- le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;
- l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.

L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma.

La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.

Ed il successivo art. 1121 c.c., inoltre, rubricato Innovazioni gravose o voluttuarie, recita:

“Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Nel caso previsto dal primo comma i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera”.

Dal complessivo tenore delle norme integralmente riportate, dunque, possiamo trarre i seguenti principi.

Le innovazioni possono essere distinte in : **Innovazioni consentite** (Commi I, II e III, art. 1120 c.c.), **Innovazioni Vietate** (Comma IV art. 1120 c.c.) ed **Innovazioni Gravose o Voluttuarie** (art. 1121 c.c.).

Vi sono, poi, un gruppo assai eterogeneo di innovazioni, previste da leggi speciali che potremmo definire “In deroga rispetto alle norme codicistiche”.

Esaminiamole partitamente.

LE INNOVAZIONI CONSENTITE:

Esse concernono essenzialmente tutti gli interventi e/o opere dirette al miglioramento, al maggior rendimento ed al più comodo uso delle parti comuni.

Sono tutti gli interventi indicati nei primi 3 commi dell'art. 1120 c.c. "le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti; le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi etc.

LE INNOVAZIONI VIETATE:

esse concernono essenzialmente tutti gli interventi che potrebbero pregiudicare la stabilità dell'edificio condominiale, ne possano alterare e pregiudicare il complessivo decoro architettonico o ne rendano inutilizzabili alcune parti, anche ad un solo condomino (la costruzione di un edificio nel cortile, la trasformazione del lastrico solare in solarium per alcuni condomini, l'escavazione nel sottosuolo condominiale a favore di un solo condomino, la trasformazione di un giardino in piscina e/o parcheggio, ad es.).

Una tal innovazione, in linea astratta, avrebbe, pur sempre, la necessità del consenso unanime dei condomini.

LE INNOVAZIONI VOLUTTUARIE O GRAVOSE:

Quelle gravose concernono spese eccessive in relazione al valore dell'edificio o della sua importanza. Dunque, sono caratterizzate dalla relatività.

Una spesa, infatti, potrebbe essere definita "gravosa" in un piccolo condominio di periferia, non certo nell'importante edificio del centro città, abitato da notabili e professionisti.

Quelle voluttuarie, viceversa, fanno riferimento a quella innovazione che è fatta, più per ottenere un risultato estetico ed edonistico, che concreto, funzionale ed utile.

Per comodità espositiva, distinguiamo entrambe le dette innovazioni a seconda che siano, o meno, suscettibili di utilizzazione separata.

Se tali innovazioni, infatti, non sono suscettibili di utilizzazione separata, l'opera potrà essere utilizzata dai condomini che l'hanno deliberata (i c.d. consenzienti).

I condomini che non l'hanno voluta, però, potranno pure utilizzarla, in virtù del principio dell'accessione (opera realizzata da su un terreno altrui, artt. 934 e 936 c.c.).

Se, invece, tali innovazioni sono suscettibili di utilizzazione separata, l'opera potrà essere utilizzata solo ed esclusivamente dai condomini che l'hanno deliberata.

I dissenzienti, infatti, non concorreranno nella spesa ma non potranno servirsi della stessa.

E', ovviamente, il caso classico dell'ascensore installato ad opera di uno o alcuni condomini.

L'ultimo comma dell'art. 1121 c.c., come visto, consente però ai condomini dissenzienti ed ai loro eredi o aventi causa, di manifestare successivamente, per iscritto, la loro volontà di servirsi dell'opera, corrispondendo, s'intende, la quota relativa all'originaria installazione ed al successivo uso.

Per concludere l'argomento, infine, è d'uopo segnalare come talune Leggi speciali abbiano, nel corso del tempo, derogato alle *regulae juris* descritte, per evidenti finalità di tutela o miglioramento energetico.

Basterà, a mero scopo esemplificativo, ricordare:

- la Legge n. 13/1989, sull'eliminazione delle barriere architettoniche, che ha previsto quorum deliberativi semplificati e più bassi per l'adozione delle delibere assembleari inerenti l'approvazione dell'installazione di ogni manufatto utile all'abbattimento delle barriere architettoniche, con evidente tutela protettiva a favore dei soggetti diversamente abili;
- la Legge n. 122/1989, finalizzata alla creazione di spazio a parcheggio nei condomini;
- la Legge n. 10/1991, finalizzata alla più semplice adozione di delibere assembleari finalizzate all'adozione di impianti riscaldamento condominiale, con maggior risparmio energetico.

USO DELLA COSA COMUNE E SUE MODIFICAZIONI

La regola generale, dettata in tema di comunione, ma pacificamente applicabile anche al condominio, regolante la possibilità di ciascun comunista nel godimento e nell'uso della cosa comune, è dettata **dall'art. 1102 c.c.**

Detta norma, infatti, stabilisce che **ciascun comunista possa servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri comproprietari di farne parimenti uso** secondo il proprio diritto.

Ciò significa, dunque, che, anche se le parti comuni appartengono, indubbiamente, a tutti i comproprietari, non per questo il singolo condomino debba, in ogni caso, chiedere ed ottenere il loro assenso per potersene servire.

Secondo l'art. 1118, I comma, c.c., infatti, **il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene.**

Laddove non sia precisato dal titolo, per determinare l'estensione del diritto spettante a ciascun condomino sulle parti oggetto di proprietà comune, **si considera il valore dell'unità immobiliare espresso in millesimi** (secondo le tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio).

IL POSSESSO.

Esso rappresenta il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà o di altro diritto reale (art. 1140 c.c.)

Nelle ipotesi ordinarie, evidentemente, proprietà e possesso vengono a cumularsi nella stessa persona. Ma i due istituti esprimono concetti nettamente distinti.

Il possesso come relazione di fatto con la cosa, infatti, potrebbe essere esercitato anche da chi non vanta alcun diritto reale nei confronti della stessa.

Il ladro, ad esempio, è un possessore di mala fede.

Nonostante, però, si tratti di una semplice relazione di fatto, dal suo esercizio derivano alcune importanti conseguenze giuridiche.

E', infatti, tutelato dalla legge (azioni possessorie) ed il suo perdurare nel tempo, accompagnato da alcuni elementi specifici, può addirittura comportare il trasferimento della proprietà.

Ci riferiamo all'effetto più importante del possesso, ossia l'usucapione.

L'USUCAPIONE.

Essa, come stabilito dall'art. 1158 c.c., è un modo di acquisto, a titolo originario, della proprietà che si realizza allorquando il possesso si sia prolungato per almeno 20 anni, unitamente ad altre condizioni.

Esse sono: che il possesso sia pacifico e pubblico; esso, dunque, non deve essere stato acquistato violentemente contro la volontà del proprietario, né che sia stato esercitato clandestinamente, all'insaputa di quest'ultimo.

Occorre, ancora, che sia stato ininterrotto e continuo per tutto il tempo previsto.

Riecheggia, ancor oggi, a distanza di quasi due millenni, la composta perfezione della definizione classica, secondo cui il possesso non avrebbe dovuto essere acquisito "nec vi, nec clam, nec precario".

Si segnala come, per l'acquisto dal non proprietario (a non domino) il termine previsto è di soli 10 anni, in presenza di titolo validamente idoneo a trasferire la proprietà.

In molti casi, all'interno di un condominio, possono sorgere dubbi sui limiti e i diritti di proprietà relativi a determinati spazi o beni comuni. Un concetto giuridico fondamentale in queste situazioni è l'usucapione in condominio, che può permettere a un singolo condomino di acquisire la proprietà di un bene comune attraverso il possesso prolungato e ininterrotto.

Recentemente, la Corte di Cassazione ha affrontato questo tema con l'[ordinanza n. 26024 del 4 ottobre 2024](#), stabilendo nuovi criteri per l'acquisizione per usucapione di beni comuni, anche in presenza di servitù condominiali.

Che cos'è l'usucapione e come funziona nel condominio?

L'usucapione è un istituto giuridico che consente di acquisire la proprietà di un bene attraverso un possesso continuo, pacifico e ininterrotto, protratto per un certo periodo (20 anni nel caso di beni immobili). In ambito condominiale, questo può diventare un tema complesso, poiché riguarda beni utilizzati da più persone e che rientrano nei beni comuni. L'usucapione in condominio è possibile, ma richiede che il singolo condomino dimostri un uso esclusivo del bene comune, tale da escludere l'uso da parte degli altri condomini.

- **La recente ordinanza della Cassazione n. 26024 del 4 ottobre 2024**

La Corte di Cassazione, con l'[ordinanza n. 26024](#), ha chiarito che un condomino può acquisire per usucapione un bene comune anche quando su di esso gravano delle servitù passive di passaggio, come quelle necessarie per gli impianti tecnologici comuni.

La Corte ha stabilito che l'esistenza di tali servitù non è ostacolo all'usucapione, purché il possesso del bene sia esclusivo e ininterrotto. In sostanza, l'esclusività dell'uso deve essere tale da impedire che altri condomini possano esercitare un possesso effettivo del bene in questione.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Come si dimostra l'usucapione in condominio?

1. Possesso esclusivo e visibile: Perché si realizzi l'usucapione in condominio, il condomino deve dimostrare che il possesso del bene comune è stato esclusivo e riconoscibile dagli altri. Ad esempio, se un condomino chiude un passaggio comune e lo utilizza esclusivamente, questo potrebbe costituire un possesso idoneo all'usucapione.

2. Periodo continuativo: La legge richiede che il possesso si protragga per un periodo ininterrotto di almeno 20 anni. Questo significa che il bene deve essere utilizzato in modo continuo senza interruzioni significative che possano compromettere la continuità del possesso.

3. Esclusione degli altri condomini: Il possesso deve escludere effettivamente gli altri condomini dall'uso del bene. Questo è un punto fondamentale: in caso di utilizzo condiviso del bene, l'usucapione non può essere applicata.

- 1. La trasformazione del compossesso in possesso esclusivo, pur non richiedendo l'interversione nel possesso, postula comunque la sussistenza di una inequivoca volontà di possedere uti dominus e non più uti condominus**, che va manifestata attraverso la comunicazione, anche con modalità informali, agli altri condomini della volontà di voler possedere in via esclusiva. A tal fine, l'astensione degli altri partecipanti dall'uso della cosa comune è irrilevante.
- 2. Natura del bene comune e la presenza di servitù:** L'ordinanza della Cassazione ha precisato che la presenza di servitù condominiali di passaggio o di impianti tecnologici non impedisce l'usucapione. Questo chiarimento è particolarmente rilevante, poiché stabilisce che l'esistenza di tali servitù non contrasta con il possesso esclusivo richiesto per l'usucapione.

Casi pratici: quando è possibile l'usucapione in condominio?

Vediamo alcuni esempi che potrebbero verificarsi nella vita quotidiana di un condominio:

- **Uso esclusivo di una cantina:** Se un condomino utilizza in via esclusiva una cantina o un magazzino comune per oltre 20 anni, tenendo il locale chiuso a chiave e impedendo l'accesso agli altri, potrebbe essere possibile richiedere l'usucapione del bene.
- **Occupazione di un'area a cortile:** Quando un condomino utilizza uno spazio comune come cortile o giardino per fini personali, recintandolo o destinandolo a parcheggio esclusivo, si potrebbe configurare l'usucapione, a patto che questo utilizzo sia continuativo e non contestato per 20 anni.
- **Recinzione di un terrazzo comune:** Nel caso in cui un condomino abbia recintato una porzione di terrazzo ad uso comune e la utilizzi esclusivamente da oltre 20 anni, questo potrebbe portare all'usucapione del bene.

La servitù si estingue per prescrizione quando non se ne usa per venti anni.

Il termine decorre dal giorno in cui si è cessato di esercitarla; ma, se si tratta di servitù negativa o di servitù per il cui esercizio non è necessario il fatto dell'uomo, il termine decorre dal giorno in cui si è verificato un fatto che ne ha impedito l'esercizio.

Nelle servitù che si esercitano a intervalli, il termine decorre dal giorno in cui la servitù si sarebbe potuta esercitare e non ne fu ripreso l'esercizio.

Agli effetti dell'estinzione si computa anche il tempo per il quale la servitù non fu esercitata dai precedenti titolari.

Se il fondo dominante appartiene a più persone in comune, l'uso della servitù fatto da una di esse impedisce l'estinzione riguardo a tutte.

La sospensione o l'interruzione della prescrizione a vantaggio di uno dei comproprietari giova anche agli altri.

Estinzione delle servitù per non uso

Le servitù, come gli altri diritti reali, ad eccezione della proprietà (e pure dell'enfiteusi, che sotto il profilo dell'estinzione ha tutta una particolare disciplina), si estinguono col **non uso per venti anni**.

La spiegazione di questo tradizionale principio è nella loro **natura di diritti limitanti in forma reale il contenuto libero e pieno della proprietà**. La proprietà che non limita alcun diritto più ampio, ma anzi esclude ogni altro diritto di uguale ampiezza (salvo il fenomeno della comproprietà, che non è un nuovo tipo di diritto, ma un particolar modo di essere della titolarità di vari diritti) non si estingue per semplice non uso, salva l'usucapione da parte di terzi. E il motivo è chiaro: perché mancando un diritto simultaneamente esistente sul medesimo oggetto, e tale che possa assorbire automaticamente il contenuto empirico del diritto che per non uso dovrebbe cessare di essere, ammettere l'estinzione per semplice non uso vorrebbe dire in astratto rendere la cosa di nessuno (salva ora l'applicazione dell' [art. 827 del c.c.](#)), cioè passarla dal rango di cosa, che, per essere almeno soggetta ad un diritto, può essere specialmente utilizzata quando che sia, anche se in pratica non lo è, a quello inferiore di cosa di nessuno, che per sé non potrebbe nemmeno essere utilizzata senza la previa stabilizzazione di un nuovo diritto su di essa.

Mentre il diritto reale limitato, alla cui sfera appartengono le servitù, essendo a sua volta limitatore di un diritto simultaneo più ampio, la proprietà, capace di assorbirne automaticamente il contenuto utile in ogni momento in cui venga a cessare, quando non sia esercitato per un certo tempo (oggi ridotto da trenta a venti anni) deve, nell'interesse sociale, essere tolto di mezzo, per lasciare libero il posto alla esplicazione di quel diritto più ampio onde non lasciare due diritti inoperosi e improduttivi, uno per l'inerzia del proprio titolare, l'altro per la inattiva presenza di un diritto limitante. Poiché la causa dell'incaglio sociale è, in definitiva, la presenza del diritto minore, questo è opportunamente tolto di mezzo.

Decorrenza del termine di non uso

Il ***dies a quo*** della decorrenza del termine di venti anni di « *non uso* » è quello in cui il non uso stesso è cominciato, cioè quello in cui si è cessato di esercitare la servitù.

Ma questa, che è la regola generale, non ha modo di essere convenientemente applicata senza una opportuna distinzione in base alla natura delle singole servitù, di che volta a volta si tratti. Bisogna appunto riprendere la distinzione già incontrata fra servitù affermative e negative, continue e discontinue.

a) **Servitù negative.** Trattandosi di servitù negative, o tali comunque (anche per se affermative) che per il loro esercizio non sia necessario il fatto dell'uomo, il termine decorre dal giorno in cui si è verificato un fatto che ne ha impedito l'esercizio. Per es., il proprietario del fondo soggetto a servitù di prospetto, ha costruito in modo che il vantaggio della servitù non giunge più di fatto al proprietario del fondo dominante.

È indifferente però, a questo proposito, che il fatto impeditivo (es. la costruzione dianzi accennata) provenga dal proprietario del fondo servente o da un terzo, o magari dallo stesso proprietario del fondo dominante. Come si osservò esattamente nella Relazione al Re (n. 167), il fatto impeditivo è considerato in sé come fatto materiale, poiché per la norma è rilevante il semplice dato concreto e oggettivo della interruzione dell'esercizio della servitù, protratta per il tempo indicato.

b) **Servitù affermative.** Per le servitù affermative al cui esercizio il fatto dell'uomo è necessario, il termine decorre dal giorno in cui tale fatto ha cominciato a non più verificarsi così, per es., dal giorno in cui il *dominus servitutis* ha cominciato a non attingere più l'acqua dal fondo servente.

c) **Servitù discontinue.** Ma fra le servitù affermative occorre ancora distinguere, sotto il profilo dell'estinzione per non uso, quelle continue e quelle discontinue. Riaffiora così la distinzione sostanziale fra queste due specie, per quanto non sia riprodotta nei medesimi termini letterali. Mentre ogni rilevanza alla distinzione stessa è stata tolta in tema di acquisto per usucapione, sotto l'aspetto in certo modo reciproco dell'estinzione per non uso, il terzo comma dell' [art. 1073 del c.c.](#) riprospetta la specie delle servitù discontinue, nei termini di servitù « *che si esercitano ad intervalli* » (p. es. una servitù di passaggio, di pascolo, ecc.) E per queste dispone che il termine decorre dal giorno in cui la servitù si sarebbe potuta esercitare e non ne fu ripreso l'esercizio. E così, per es., i venti anni di non uso d'una servitù di pascolo non decorreranno dalla fine dell'ultimo pascolo effettuato, ma dal giorno in cui, secondo la stagione e il contenuto della servitù, l'esercizio del pascolo avrebbe potuto essere ripreso e non lo fu.

Il Codice Cin



Codice CIN affitti brevi: regole per richiederlo entro il 1° gennaio
CIN locazioni brevi e turistiche: dal 3 settembre piena operatività delle regole e del portale BDRS dove richiederlo.

Slitta al 1° gennaio 2025 il termine ultimo per richiederlo
Il 3 settembre il ministero del turismo ha pubblicato in GU l'avviso di [piena operatività del BDRS](#) (Banca Dati Nazionale delle Strutture Recettive degli Immobili in Locazione Breve e per Finalità Turistiche) il portale dove richiedere il CIN per le locazioni brevi e turistiche.

In particolare, **il Ministero specifica che le disposizioni** di cui all'articolo 13-ter, decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145 **si applicano a decorrere dal 2 novembre 2024, sessantesimo giorno successivo alla pubblicazione dell'Avviso.**

Viene precisato che la **BDSR stabilisce parametri omogenei e processi standardizzati a livello nazionale** e rappresenta un pilastro fondamentale per la tutela del consumatore, della concorrenza e della trasparenza del mercato, facilitando la mappatura e il monitoraggio del panorama ricettivo nazionale.

CIN affitti brevi: richiesta sulla piattaforma BDSR

Attraverso la BDSR, con un processo semplificato, è possibile richiedere il Codice identificativo nazionale (CIN), da utilizzare per:

la pubblicazione degli annunci,

e l'esposizione all'esterno delle strutture ricettive e degli immobili in locazione breve o turistica.

Una volta effettuato l'accesso alla piattaforma tramite identità digitale, i titolari delle strutture e i locatori di immobili possono visualizzare le strutture collegate al proprio codice fiscale, integrare gli eventuali dati mancanti e ottenere il CIN.

Il processo di entrata in esercizio della BDSR si articola in due fasi:

una fase sperimentale per lo sviluppo del modello di interoperabilità (terminata il 1° settembre e si attende il relativo comunicato in GU),

e una fase a regime.

La sperimentazione della piattaforma, iniziata con la Puglia a partire dal 3 giugno 2024, è conclusa.

La fase di avvio sperimentale nelle Regioni interessate ha consentito ai cittadini di adeguarsi agli obblighi correlati al CIN previsti dall'apposita disciplina, riportata all'art. 13-ter del decreto-legge n. 145/2023.

Le disposizioni contenute nel decreto-legge, in ogni caso, saranno applicabili solo dopo 60 giorni dalla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale dell'Avviso attestante l'entrata in funzione della BDSR su scala nazionale.

La [legge n 191 di conversione del DL n 145/2023](#) pubblicata in GU n 293/2023 collegato alla **legge di bilancio 2024**, ha previsto novità sul **codice CIN per affitti brevi e locazioni turistiche**.

Nel dettaglio si vuole introdurre un codice identificativo nazionale, CIN, per:

- locazioni turistiche,
- locazioni brevi,
- attività turistico ricettive.

Il Codice identificativo nazionale (CIN) dovrà essere assegnato, tramite apposita procedura automatizzata, dal ministero del Turismo, **alle unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione per finalità turistiche**, a quelle destinate alle locazioni brevi, oltre che alle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere.

Al ministero è affidata anche la gestione della relativa banca dati nazionale.

La nuova norma ha l'obiettivo di assicurare la tutela della concorrenza e della trasparenza del mercato, il coordinamento informativo, statistico e informatico dei dati dell'amministrazione statale, regionale e locale, oltre che la sicurezza del territorio ed il contrasto a forme irregolari di ospitalità.

Si prevede che, **chiunque eserciti**, direttamente o tramite intermediario, in forma imprenditoriale, **l'attività di locazione per finalità turistiche o di locazioni brevi**, è **soggetto all'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**, presso lo sportello unico per le attività produttive del comune nel cui territorio è svolta l'attività.

Viene precisato che l'attività si presume svolta in forma imprenditoriale anche da chi destina alla locazione breve più di quattro immobili per ciascun periodo d'imposta. **Attenzione al fatto che, è prevista l'automatica ri-codificazione come CIN dei codici identificativi specifici già assegnati da regioni, province autonome e comuni**, qualora abbiano già attivato delle procedure di attribuzione per le stesse unità immobiliari e strutture soggette al CIN.

Ai fini dell'attribuzione del CIN, **il locatore o il titolare della struttura** turistico-ricettiva **presenta, in via telematica, un'istanza, corredata da una dichiarazione sostitutiva** di atto di notorietà attestante i dati catastali dell'unità immobiliare o della struttura.

La dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attesta anche la sussistenza della dotazione di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e di monossido di carbonio funzionanti, nonché di estintori portatili a norma di legge, e quando si gestiscono le unità immobiliari nelle forme imprenditoriali come sopra definite, anche dei requisiti di sicurezza degli impianti prescritti dalla normativa statale e regionale vigente.

I termini per la presentazione dell'istanza sono differenziati in relazione ad eventuali procedimenti in corso da parte dell'ente territoriale.

Si prevedono inoltre degli obblighi quali:

l'esposizione del CIN all'esterno dello stabile, assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici,

la sua indicazione in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato.

CIN Affitti brevi: sanzioni per chi non lo possiede o non lo espone

La novità normativa riguarda, **in relazione ai nuovi obblighi su indicati un regime sanzionatorio ad hoc**, che non si applica qualora un fatto ivi previsto sia sanzionato dalla normativa regionale.

Il comune nel cui territorio è ubicata la struttura turistico-ricettiva o l'unità immobiliare locata, attraverso gli organi di polizia locale, provvede alle funzioni di controllo, verifica e all'applicazione delle sanzioni amministrative.

In particolare, **il titolare di una struttura turistico-ricettiva priva di CIN**, nonché chiunque propone o concede in locazione, per finalità turistiche o per locazioni brevi, unità immobiliari o porzioni di esse prive di CIN, è **punito con la sanzione pecuniaria da 800 a 8.000 euro, in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile.**

La mancata esposizione del CIN all'esterno dello stabile è punita con la sanzione pecuniaria da 500 a 5.000 euro, in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile, per ciascuna struttura o unità immobiliare per la quale è stata accertata la violazione.

Identica sanzione pecuniaria, accompagnata dall'immediata rimozione dell'annuncio irregolare pubblicato, **è prevista in caso di mancata indicazione del CIN negli annunci.**

Quando l'attività è esercitata in forma imprenditoriale, è sanzionata sia l'assenza dei requisiti di sicurezza prescritti dalla normativa statale e regionale vigente, che la mancata presentazione della SCIA.

Quest'ultima è punita con la sanzione pecuniaria da 2.000 a 10.000 euro, in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile.

In ogni caso, la mancanza dei dispositivi per la rilevazione di gas nonché di estintori è punita con la sanzione pecuniaria da 600 a 6.000 euro per ciascuna violazione accertata.

Inoltre, con il fine di contrastare l'evasione nel settore, all'Agenzia delle entrate e alla Guardia di finanza il compito di effettuare, con le modalità definite d'intesa, specifiche analisi del rischio orientate prioritariamente all'individuazione di soggetti da sottoporre a controllo che concedono in locazione unità immobiliari ad uso abitativo prive del CIN.

Infine si prevede che per le esigenze di contrasto dell'evasione fiscale e contributiva, **le informazioni contenute nella banca dati sono rese disponibili all'amministrazione finanziaria e agli enti creditori per le finalità istituzionali.**

A **partire dal 3 settembre 2024**, tutte le strutture ricettive, sia alberghiere che extralberghiere, dovranno conformarsi alle nuove normative richiedendo l'assegnazione del Codice Identificativo Unico (CIN). La procedura è ora definitivamente operativa e il Ministero del Turismo ha fornito chiarimenti e indicazioni su quali sono **gli obblighi e le scadenze da rispettare**.

Come sappiamo, dopo la fase di sperimentazione della **Banca Dati Nazionale delle Strutture Ricettive e degli Immobili in Locazione Breve e per Finalità Turistiche (BDSR)**, diventa operativo l'obbligo per gli alloggi ubicati in tutte le regioni italiane di richiedere il CIN da esporre obbligatoriamente all'esterno della struttura e da indicare in ogni annuncio pubblicato

Dopo questa fase transitoria, le strutture turistico-ricettive (sia alberghiere che extralberghiere, comprese le case vacanza e gli alloggi destinati agli affitti brevi) avranno l'obbligo di conformità alla nuova normativa per non incorrere a sanzioni pecuniarie. È bene precisare che l'entità delle multe varia in base al tipo di violazione accertata.

Una volta ultimata la procedura, il ministero provvederà alla verifica della documentazione presentata e all'assegnazione del CIN **da esporre all'esterno dello stabile** in cui è situato l'appartamento o la struttura ricettiva. Inoltre, il medesimo codice deve essere **indicato in ogni annuncio** promozionale pubblicato o comunicato, sia online che offline. Quest'obbligo riguarda i proprietari o gestori delle strutture, gli intermediari e i portali telematici.

Passiamo ora alle **sanzioni previste**. Come anticipato, l'entità delle multe può variare in base alla violazione, e raddoppiata in caso di reiterazione:

- i soggetti obbligati **privi di CIN** sono punibili con sanzione che va dagli 800 agli 8 mila euro
- per la **mancata esposizione del CIN**, invece, è prevista una sanzione che può andare dai 500 ai 5 mila euro
- per le strutture o gli alloggi **privi dei requisiti di sicurezza**, la sanzione va da 600 a 6 mila euro
- per i soggetti che affittano più di quattro immobili senza prima aver presentato la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), la sanzione va dai 2 mila ai 10 mila euro

Controlli e verifiche

Questo codice univoco ha l'obiettivo di contrastare le forme irregolari di ospitalità e di garantire una maggiore trasparenza e concorrenza nel mercato turistico. Per assicurare il rispetto della nuova normativa l'Agenzia delle Entrate e la Guardia di Finanza avranno il compito di effettuare controlli a tappeto. Saranno, infatti, condotte analisi di rischio fiscale per individuare i soggetti che affittano case con contratti brevi senza rispettare l'obbligo del CIN. Questi controlli incrociati serviranno a verificare la corretta esposizione del codice e a sanzionare eventuali irregolarità.

Le piattaforme digitali sono chiamate, in relazione al recepimento della Direttiva DAC7, a comunicare periodicamente i dati dei soggetti che hanno effettuato prestazioni di servizi per il loro tramite nel periodo considerato.

La **Direttiva europea DAC7** (2021/514 del Consiglio del 22 marzo 2021) relativa alla **cooperazione amministrativa nel settore fiscale**, ha imposto agli stati membri UE di adottare misure affinché i gestori di piattaforme digitali acquisiscano e comunichino alle Amministrazioni fiscali una serie di **dati** riguardanti i **venditori** che utilizzano tali piattaforme.

La ratio della Direttiva è quella di utilizzare i dati per scambio di informazioni e compliance amministrativa e fiscale. Ruolo centrale nell'attività di raccolta e trasmissione delle informazioni dei venditori è affidata alle singole **piattaforme digitali**.

La comunicazione dei dati dei venditori online da parte delle piattaforme digitali

La **direttiva DAC7** è stata resa operativa ed ampliata dall'entrata in vigore del **D.Lgs. n. 32/23**. Con il successivo **provvedimento** del direttore dell'**Agenzia delle Entrate**, (Prot. n. 406671/23), le disposizioni sono diventate operative, consentendo alle piattaforme digitali di iniziare a comunicare i dati degli operatori che effettuano operazioni economiche per il tramite di queste ultime.

L'introduzione di un obbligo di comunicazione standardizzato da parte dei gestori delle piattaforme digitali e il relativo **scambio di informazioni** tra gli Stati consente alle Amministrazioni fiscali di acquisire questi dati e di ricostruire i **corretti volumi d'affari** che si generano sulle piattaforme

L'obiettivo dichiarato è il **contrasto all'evasione fiscale** legata alle **transazioni** economiche che avvengono esclusivamente **online**, attraverso portali di intermediazione. Trattandosi, spesso, di portali situati fuori dai confini nazionali diventa difficile ricostruire l'effettivo volume d'affari degli operatori coinvolti. Per questo motivo, la **direttiva DAC7** si pone l'obiettivo di attivare l'obbligo di comunicazione delle informazioni da parte dei gestori dei portali e lo **scambio automatico delle informazioni** tra le autorità fiscali dei vari paesi.

L'impatto maggiore di questo scambio di informazioni riguarderà gli **operatori di e-commerce** ed anche tutti i **locatori di immobili** sulle piattaforme online di prenotazione (relativamente agli **affitti brevi**).

La norma impone ai **gestori di piattaforme digitali** che soddisfano determinati **requisiti**, l'obbligo di:

- Espletare le procedure di adeguata verifica in materia fiscale, ai fini dell'identificazione dei venditori presenti sulle piattaforme;
- Comunicare all'Agenzia delle Entrate, al fine del successivo scambio con le amministrazioni fiscali estere, una serie di informazioni riguardanti i venditori, le attività intermedie per il tramite della piattaforma, i corrispettivi versati ai venditori in relazione a tali attività e i conti finanziari sui quali vengono accreditati i corrispettivi.

Le operazioni oggetto di comunicazione

I gestori di piattaforme digitali fiscalmente residenti in Italia (ma anche alcuni gestori residenti extra-UE) hanno l'obbligo di **comunicare i dati relativi alle vendite di beni e sulle prestazioni di servizi** effettuate dagli utenti attraverso le proprie piattaforme. Le operazioni oggetto di monitoraggio riguardano:

- L'e-commerce;
- L'affitto di beni immobili;
- L'offerta di servizi personali;
- Il noleggio di qualsiasi mezzo di trasporto.

Questi dati confluiranno in una **banca dati** a disposizione dell'**Agenzia delle Entrate**, che potrà utilizzare ai fini di **accertamento**. Una volta ricevuti i dati dalle piattaforme digitali, l'Amministrazione finanziaria andrà a **scambiare queste informazioni** con le autorità degli altri paesi UE. Il criterio di condivisione di questi dati è la **residenza fiscale del venditore**. In questo modo, ad esempio, qualora un operatore persona fisica residente in Italia, concluda una vendita di beni online grazie ad un *marketplace* residente in Irlanda, l'Amministrazione finanziaria Irlandese riceverà l'informazione dal gestore del portale, per poi scambiarla con le autorità italiane. In questo modo le amministrazioni avranno a disposizione maggiori dati per andare ad **accertare situazioni di frode** legate ad operazioni elettroniche effettuate con portali non residenti.

Condizioni minime di esonero:

Restano esclusi dagli obblighi di comunicazione dati i piccoli operatori; ossia venditori per i quali il gestore di piattaforma abbia intermediato meno di 30 attività e l'importo complessivo versato non sia superiore ad euro 2.000 nel corso dell'anno solare.

Un operatore di piattaforma digitale deve:

- **Raccogliere determinate informazioni (finanziarie) sulle vendite della piattaforma digitale** (compresa una panoramica dei ricavi che un venditore/fornitore guadagna dalle attività pertinenti, commissioni e commissioni che la piattaforma digitale addebita a venditori/fornitori e, in caso di noleggio di immobili proprietà, l'indirizzo del luogo affittato e il numero di giorni di noleggio); e
- **Svolgere una adeguata due diligence in merito ai venditori/fornitori di servizi sulla piattaforma digitale** (compresa la valutazione dell'affidabilità dei dati amministrativi del venditore/fornitore, inclusi nome e indirizzo, numeri di identificazione con le autorità fiscali negli Stati membri dell'UE, numeri di partita IVA, la presenza di stabili organizzazioni negli Stati membri dell'UE e, nel caso di beni immobili, il relativo indirizzo).

Tali informazioni devono essere segnalate dal gestore della piattaforma digitale alle autorità fiscali e al relativo **venditore/fornitore**. Se le informazioni non vengono fornite, spetta agli Stati membri dell'UE decidere se infliggere una sanzione. Va notato che DAC7 potrebbe avere un impatto non solo sugli operatori delle piattaforme digitali ma anche sui venditori/fornitori, in quanto porterà alla luce potenzialmente nuove informazioni su venditori/fornitori, che potrebbero comportare un **aumento delle verifiche fiscali**.

Il gestore della piattaforma è chiamato a svolgere una attività di “***adeguata verifica***” per individuare i venditori inclusi, oggetto di verifica e quelli esclusi dalla verifica. Per questo motivo, il gestore della piattaforma può inserire nel contratto con il venditore una **clausola unilaterale** per la quale, se non vengono rese le informazioni richieste, il **profilo *account* del venditore può essere chiuso dal gestore e viene impedito allo stesso di iscriversi nuovamente alla piattaforma.**

Le scadenze della comunicazione

I gestori delle piattaforme digitali sono tenuti a comunicare i dati entro il **31 gennaio di ogni anno**, con riferimento alle transazioni concluse nell'anno precedente alle proprie autorità fiscali, in relazione al proprio paese di residenza fiscale. Entro la **fine del mese di febbraio**, invece, le autorità fiscali dei singoli paesi condivideranno tra di loro le informazioni ricevute in relazione alla residenza fiscale del singolo operatore.

Comunicazione dei dati delle locazioni brevi da parte delle piattaforme di prenotazione

La **direttiva UE DAC7** prevede obblighi per i principali gestori di portali di intermediazione, come [Airbnb](#) o **Booking**, di **comunicare le proprie transazioni all'apposito registro nazionale di ciascuno Stato membro**, allo scopo di creare un **unico database europeo**. I proprietari non nascondono i timori a fronte delle nuove disposizioni della nuova direttiva europea DAC7, che rischia di rendere più onerosa la gestione degli affitti brevi.

Dati degli operatori legati all'affitto di immobili

Difatti, gli **operatori delle piattaforme online di affitti brevi** devono garantire i seguenti elementi:

- **Identificazione dei proprietari** dell'immobile;
- **Trasmissione delle informazioni alle autorità fiscali degli Stati membri** dell'Unione Europea, in cui si trovano le proprietà;
- **Conservazione dei dati** per un periodo di almeno cinque anni;
- **Accesso alle informazioni**, trasmesse dalle piattaforme online, alle autorità fiscali degli Stati membri;
- **Cooperazione tra gli Stati membri** mediante lo scambio di informazioni sui proprietari e sui loro affitti brevi, al fine di contrastare l'evasione fiscale transfrontaliera;
- **Definizione della responsabilità del pagamento delle tasse**, ovvero i proprietari devono pagare le tasse sui guadagni derivanti dallo *short rent*. In tal senso, le piattaforme online devono cooperare con le autorità fiscali per assicurare il pagamento di quanto dovuto.

In base alla Direttiva, **il gestore deve trasmettere tutte le informazioni richieste entro il 31 gennaio dell'anno successivo, a cui si riferisce la comunicazione**, all'interno di un meccanismo di scambio internazionale. La prima scadenza per l'invio dei dati relativi agli affitti brevi scatta il **31 gennaio 2024**.

Le informazioni da trasmettere devono avvenire **solo alla presenza di un corrispettivo** e si riferiscono ai dati utili a identificare il venditore e il corrispettivo versato. È inoltre necessario indicare:

- L'indirizzo degli immobili;
- Il numero di iscrizione al registro catastale;
- Il numero di giorni di locazione.

In caso di mancata comunicazione, è prevista una **sanzione** da 2.000 a 21.000 euro, che viene ridotta della metà se le informazioni risultano incomplete o inesatte.

In conclusione, la direttiva europea DAC7 ha l'obiettivo di **combattere l'evasione fiscale nel settore degli affitti brevi e introduce nuovi obblighi per gli operatori di piattaforme online**, al fine di rendere più semplice per le autorità fiscali monitorare le attività di affitto breve e garantire il pagamento delle tasse.

Giancarlo Sciortino
Avvocato Cassazionista
Autore per le Editrici DEI – Ad Mayora e Key
Professore a contratto di Diritto Tributario
Nella Columbus Academy - Roma
Componente del Collegio Docenti di Procedura
Civile nell'Università di Palermo
Riceve a Roma / Milano / Palermo / Verona
Tel. 091.8162321 – Mob. 349.5923471
Mail: sciortinoavv@gmail.com
Pec: avvocatosciortino@pec.it
Web: www.studiosbb.com