



AgICAV & AIBBA

Agenzie di consulenza

Per il Bed & Breakfast, l'Affittacamere e la Casa Vacanze
di Stefano Calandra

Newsletter 9/2011

In questo numero:

I contratti di locazione da utilizzare per prendere in gestione un B&B/Affittacamere/Casa Vacanze

Chi decide di prendere in locazione un immobile per gestire un'attività di B&B/Affittacamere/Casa Vacanze spesso incontra dei problemi nel comprendere quale sia esattamente la fattispecie contrattuale di locazione da stipulare con la proprietà.

L'attività di **Affittacamere/B&B/Casa Vacanze**, ad esempio, non possono essere svolte in modo regolare con un contratto di locazione o con il contratto principale, ancorchè con permesso di subaffitto, ma che vietino l'uso turistico dell'immobile: se il conduttore deve svolgere attività turistica extra-alberghiera, la stessa non può essere vietata nel contratto principale.

Le 3 possibili fattispecie di durata sono:

1. Contratto Transitorio 1-18 mesi
2. Contratto 4+4 anni
3. Contratto 9+9 anni

Si ritiene che se il contratto viene siglato dal conduttore per attività di **B&B/Affittacamere/Casa Vacanze** il contratto debba essere di **anni 4+4 (Vedi QUI fac simile)** in caso di B&B o Casa Vacanze senza P. IVA, e di **9 anni+9 (Vedi QUI fac simile)** in caso di Casa Vacanze con Partita IVA o Affittacamere. In entrambi i casi può recedere normalmente solo il conduttore con preavviso di 6 mesi e non il proprietario, tranne che per cause di forza maggiore. La durata a norma di legge tutela la parte conduttrice, più che il proprietario. Ciò significa che se le parti decidono liberamente di optare per durate non previste dalla legge (es: 3 anni), possono in pratica farlo, ma il conduttore potrà sempre riservarsi di impugnare l'atto per far valere la durata prevista dalla legge: la diversa durata prevista non incontrerebbe il parere favorevole del Giudice in caso di contestazioni del conduttore. La novità dei 9 anni+9 (invece che i precedenti 6anni+6) discende dal decreto legislativo n. 79/2011 di cui trovate un commento e maggiori informazioni cliccando QUI, all'art. 52 pag. del documento.

Per durate più brevi è possibile optare, in tutti i casi di locazione di appartamenti da adibire poi a **B&B/Affittacamere/Casa Vacanze** sui contratti cd. **Transitori**. L'eventuale natura transitoria (**1-18 mesi** - CONTRATTI TRANSITORI (art. 5, comma 1, L. 431/98) Vedi QUI un fac simile del contratto transitorio) del contratto è consentita dalla legge, ma con **canoni** da far pagare al conduttore/gestore del B&B che, nella maggior parte dei capoluoghi di Provincia, **non sono liberi** ma sono dettati da accordi - previsti dalla legge - tra sindacati inquilini, studenteschi, artigiani etc. ed i Comuni. Laddove siano presenti questi canoni calmierati obbligatori, il contratto va ufficialmente pagato con quei canoni riportati a contratto, il cui importo è desumibile da tabelle legate alla qualità dell'immobile ed all'ubicazione in quel Comune. Per conoscerne gli importi si deve chiedere all'**Assessorato per le Politiche Sociali del Comune** in cui si vuole aprire l'attività ricettiva. L'ostacolo in questi casi è del proprietario che, di fronte a canoni bassi imposti per legge, potrebbe preferire di fare un contratto da 4+4 o 9+9 a canone libero.

Inoltre questi contratti transitori prevedono che venga esplicitamente riportata in contratto **la causale della transitorietà** del contratto stesso, per ogni necessità che discende o dal locatore o dal conduttore, es:

Es. Fattispecie di esigenze dei proprietari:

1) quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio, separazione o divorzio;
- rientro dall'estero;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;

2) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Es. Fattispecie di esigenze dei conduttori:

1) Quando il conduttore ha una esigenza transitoria collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto e documentata;

In ogni caso può essere consigliabile l'assistenza del nostro legale specializzato per il contratto di locazione anche per cercar di limitare gli eventuali danni in caso di contestazione del conduttore sulla reale durata del contratto o sul discorso dell'avviamento.

Resto a disposizione per ulteriori informazioni.

Cordiali saluti a tutti!



Format AgICAV&AIBBA ©

E-mail: calandra@aibba.it - Web: www.aibba.it - P. IVA: 03380970271

Stefano Calandra