

La seconda casa non si vende ma si affitta: locazioni brevi per le vacanze, ecco le regole da rispettare

Gli italiani non riescono a vendere le seconde case, acquistate negli anni del boom immobiliare al mare o in montagna, ma cercano di affittarle. Sono concesse in locazione, soprattutto nel periodo estivo, anche per periodi brevi pur di fare reddito. Ecco le regole da rispettare

Dal Sole24ore-online del 5 agosto 2014

1. Affitti brevi per le vacanze, ecco le regole da rispettare / Pagamenti in contanti fino a mille euro

Le locazioni cercano nuove formule, più flessibili, per evitare possibili liti e un contenzioso. Per questo, Confedilizia-Assoedilizia ha redatto un vademecum per illustrare non solo al proprietario, ma anche all'inquilino, i possibili contratti che possono stipularsi per soddisfare le esigenze di entrambi. Assoedilizia ricorda che l'obbligo, imposto all'inizio del 2014, del pagamento non in contanti del canone locativo, indipendentemente dall'ammontare dello stesso, è stato revocato; resta in vigore il limite generale dei 1.000 euro, per cui i pagamenti fino a 999 euro in contanti sono ammessi (ovviamente con riferimento all'intera somma unitariamente dovuta e non a singole tranche di pagamento). Assoedilizia propone «una modalità di pagamento attraverso banche, sportelli postali eccetera che agiscano da sostituto d'imposta prelevando, sull'importo del solo canone, come ritenuta a titolo di imposta sostitutiva, una cedolare secca del 10% (sia per le persone fisiche, sia per le società)».

2. Affitti brevi per le vacanze, ecco le regole da rispettare / Va specificato il motivo

Le locazioni di alloggi effettuate esclusivamente per soddisfare finalità turistiche sono sottratte alla disciplina posta dalla legge 431/1998 e quindi sono sottoposte unicamente alle scarse previsioni del codice civile, che lascia ampia discrezionalità alla volontà delle parti. È di notevole importanza specificare i motivi che hanno indotto le parti a locare un appartamento, ricordando che le esigenze turistiche comprendono tutte quelle sorte in occasione di un viaggio o di un soggiorno per svago, per villeggiatura, per cura, per istruzione, per interessi religiosi o per qualunque altra causa non utilitaria.

3. Affitti brevi per le vacanze, ecco le regole da rispettare/due modelli di contratto

Poiché anche la locazione turistica, per effetto della legge 431/98, deve rispettare il requisito della forma scritta, la Confedilizia ha redatto [due modelli di contratto](#) da utilizzarsi per soddisfare esigenze di locazione turistica lunga (il "contratto casa vacanze") o breve (il "contratto week-end").

Con il "contratto casa vacanze" si regolano la durata della locazione; la disdetta del contratto, l'entità del canone, delle spese accessorie nonché del deposito cauzionale; l'utilizzo di spazi accessori, se esistenti (quali la cantina, l'autorimessa, il posto macchina ecc.); inoltre il conduttore dichiara specificamente il motivo turistico, nel senso anzidetto, e la sua stabile residenza.

Con il "contratto week-end" si loca un immobile per un breve periodo (un fine-settimana, di solito). Anche in questo contratto vi sono la specifica menzione della finalità turistica del conduttore, la clausola sull'entità del canone e del deposito cauzionale nonché la pattuizione forfettaria dei consumi utenze (luce, acqua, gas ecc.). Il conduttore è, inoltre, reso edotto che l'appartamento è sprovvisto di biancheria da bagno e da letto e che deve provvedere direttamente al riassetto quotidiano dell'abitazione (cioè, ad evitare che si ricada nella fattispecie dell'attività di affittacamere).

4. Affitti brevi per le vacanze, ecco le regole da rispettare / Gli obblighi dell'inquilino

Il conduttore ha, in ogni caso, l'obbligo di custodia dell'immobile ed è responsabile di tutti i danni che in quello dovessero verificarsi. Il conduttore è anche tenuto all'osservanza del regolamento di condominio, se esistente, ed in ogni caso delle norme del buon vivere civile. Perciò, prima della stipula del contratto, è opportuno che l'inquilino e il proprietario controllino insieme lo stato dell'immobile, i mobili e la funzionalità degli elettrodomestici in modo da evitare spiacevoli inconvenienti. Inoltre, è consigliabile prevedere un verbale di consegna.

5. Affitti brevi per le vacanze, ecco le regole da rispettare / Denuncia per affitti sopra i 30 giorni

Se la locazione ha durata superiore a 30 giorni, il proprietario deve farne denuncia, entro 48 ore dalla consegna dell'immobile, all'autorità locale di Pubblica sicurezza o - in mancanza - al sindaco, utilizzando i moduli di "cessione del fabbricato" scaricabili da Internet al sito della Polizia di Stato (www.poliziadistato.it). Detti moduli possono essere consegnati di persona o anche inviati tramite raccomandata A/R.

6. Affitti brevi per le vacanze, ecco le regole da rispettare / Denuncia per inquilini extra Ue

Se la locazione è effettuata a favore di un cittadino di un Paese non appartenente all'Unione Europea, la comunicazione all'Autorità di pubblica sicurezza - indipendentemente dalla durata pattuita - deve essere eseguita, negli stessi termini, ma su moduli diversi non reperibili su Internet e da richiedersi all'Autorità locale di pubblica sicurezza.

7. Affitti brevi per le vacanze, ecco le regole da rispettare / La marca da bollo sul contratto

Sul contratto di locazione deve apporsi una marca da 10,33 euro (onere a carico di entrambe le parti, ciascuna per metà, salvo diversa pattuizione contrattuale) utilizzando lo spazio all'uopo inserito nel modello di contratto utilizzato. Se, invece, la locazione ha durata superiore a 30 giorni, il contratto deve essere registrato, con onere a carico delle parti, ciascuna per la metà. L'obbligo di registrazione nasce anche quando tra le stesse parti si sono stipulati diversi contratti per più periodi, che, sommati, superino trenta giorni nell'anno solare.

8. Affitti brevi per le vacanze, ecco le regole da rispettare / Il deposito cauzionale

Il versamento di una cauzione o di una caparra rappresenta il primo passo per la prenotazione di una casa vacanza. Per offrire qualità e professionalità agli inquilini, chi affitta può richiedere un acconto che deve essere calcolato in base al costo dell'affitto. È consigliabile una caparra di 250 euro o il 30% dell'affitto. Il deposito cauzionale non può essere trattenuto per motivi generici (esempio: perché ti hanno disturbato). Ogni deposito cauzionale deve essere restituito, previa visita di controllo dell'appartamento. Solo nel caso in cui ci siano stati danni, è possibile non restituire l'acconto o parte dell'acconto. In questo caso è bene fotografare i danni e inviare per e-mail le foto dei danni all'affittuario.

9. Affitti brevi per le vacanze, ecco le regole da rispettare / Vademecum per l'inquilino

L'affitto di una casa o di una stanza è una modalità di vacanza sempre più utilizzata dagli italiani, grazie all'esplosione di siti internet specializzati. Portali web come [Airbnb.com](https://www.airbnb.com), [Homelidays.com](https://www.homelidays.com) e [Bedycasa.com](https://www.bedycasa.com) propongono, anche in modo innovativo, affitti brevi sempre più facili e capaci di offrire anche esperienze particolari. Per chi sta pensando di vivere un soggiorno di questo tipo, soprattutto per chi è alla prima esperienza, è utile porre attenzione ad alcuni aspetti, per evitare di incorrere in brutte sorprese: al vostro arrivo non dimenticate di avvisare l'ospitante di un eventuale ritardo rispetto all'orario concordato; sarà fondamentale non perdere il mazzo di chiavi che vi sarà affidato (in caso di smarrimento, infatti, viene addebitato il costo); l'appartamento dovrà essere riconsegnato nello stesso stato in cui è stato affidato (il proprietario deve mettere a disposizione il necessario per pulire e riordinare l'ambiente).