

Vademecum: tutto sulle locazioni turistiche

Le seconde case sono sempre più frequentemente concesse in locazione da parte del proprietario soprattutto nel periodo estivo. E spesso ci si chiede come debba essere la formula della locazione, anche per evitare possibili liti ed un contenzioso. La Confedilizia ha redatto un vademecum per illustrare non solo al proprietario, ma anche all'inquilino, i possibili contratti che possono stipularsi per soddisfare confacentemente le esigenze di entrambi.

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.

Poichè 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 (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 nonchè 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 nonchè 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 (ciò, ad evitare che si ricada nella fattispecie dell'attività di affittacamere).

Nota: Chiesto chiarimento all'avvocato di Confedilizia, è stato specificato che la biancheria può essere comunque fornita. Un modo per superare l'ostacolo, è quella di fornire la biancheria solo su richiesta e con pagamento aggiuntivo, lasciando comunque sempre a disposizione coperte e piumoni. L'importante è non fornire la pulizia giornaliera

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.

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 "cessazione di fabbricato" scaricabili da internet al sito della Polizia di Stato. Detti moduli possono essere consegnati di persona o anche inviati tramite raccomandata A/R.

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.

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 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.