

DECALOGO PER UNA VILLEGGIATURA SENZA LITI

Sempre più italiani vanno in vacanza prendendo in locazione un appartamento. E sempre più spesso ci si chiede quale debba essere la formula della locazione per evitare liti e contenzioso. Ecco il decalogo di Confedilizia per vacanze tranquille.

1. Locazioni turistiche - Le locazioni turistiche sono sottoposte unicamente alle previsioni del Codice civile, che lascia ampia discrezionalità alla volontà delle parti: ciò vuol dire che proprietario ed inquilino possono stabilire concordemente tutte le condizioni che regolano la locazione. La Confedilizia ha redatto tre modelli di contratto (disponibili presso le oltre 200 sedi territoriali) da utilizzarsi per soddisfare esigenze di locazione turistica: il "contratto tipo per locazioni ad uso villeggiatura", il "contratto tipo per locazioni brevi vacanze" ed il "contratto tipo per locazioni week-end".

2. Esigenze turistiche - E' indispensabile specificare in contratto i motivi che hanno indotto le parti a stipulare l'atto. 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.

3. Contratto per locazioni ad uso villeggiatura - Con il "contratto tipo per locazioni ad uso villeggiatura" si regolano le locazioni di durata superiore ad un mese (ma, comunque, di durata coerente - max, si ritiene, 2-3 mesi - con le caratteristiche del particolare tipo di contratto). Nel contratto sono presenti, fra l'altro, clausole dettagliate sulle modalità di pagamento del canone, sulla sua rivalutazione in corso di contratto e sul deposito cauzionale. Il particolare tipo di contratto richiede che non sia previsto (come non è previsto, nel modello Confedilizia) il rinnovo tacito.

4. Contratto per locazioni brevi vacanze - Con il "contratto tipo per locazioni brevi vacanze" si regolano le locazioni di durata media ovvero da 10/15 giorni ad un mese massimo. Nel contratto sono presenti, tra l'altro, clausole specifiche relative alla disdetta del contratto, all'entità delle spese accessorie e all'utilizzo di spazi accessori, se esistenti (cantina, autorimessa, posto macchina). Il particolare tipo di contratto richiede che non sia previsto (come non è previsto, nel modello Confedilizia) il rinnovo tacito.

5. Contratto week-end - Con il "contratto tipo per locazioni week-end" è possibile dare in locazione un immobile per un fine settimana o, comunque, per pochi giorni. In questo, come negli altri due tipi di contratto, è presente la specifica menzione della finalità turistica del conduttore. Vi è poi, fra l'altro, la pattuizione forfettaria dei consumi utenze (luce, acqua, gas ecc.). Il conduttore è, inoltre, reso edotto che l'appartamento è sprovvisto di biancheria e che deve provvedere al riassetto quotidiano dell'abitazione. Il particolare tipo di contratto richiede che non sia previsto (come non è previsto, nel modello Confedilizia) il rinnovo tacito.

6. Obbligo di custodia e verbale di consegna - Il conduttore ha, in ogni caso, l'obbligo di custodia dell'immobile ed è responsabile di tutti i danni che in esso dovessero verificarsi. Per le locazioni di lunga durata è opportuno che locatore e conduttore, all'atto della stipula del contratto, predispongano un verbale di consegna dell'appartamento in cui vengano descritti stato dei luoghi e mobilio presente nell'unità locata.

7. Animali - Nel contratto è sempre bene specificare l'autorizzazione (o il divieto) all'ingresso di animali nell'appartamento locato.

8. Regolamento degli inquilini e Regolamento di condominio - Nel contratto è bene inserire una pattuizione relativa al rispetto da parte del conduttore - e della sua famiglia - del "Regolamento degli inquilini", contenente norme su una corretta vita nello stabile (registrato il 19.4.2002 presso l'Ufficio Roma 7 dell'Agenzia delle Entrate, al n. 3311, e reperibile presso le Associazioni territoriali della Confedilizia). Il conduttore ha il diritto di riceverne una copia. Il conduttore è altresì tenuto all'osservanza del Regolamento di condominio, se esistente.

9. Riparto spese di bollo e di registro - Sul contratto di locazione deve apporsi - a far data dal 26.6.'13 - una marca da 16 euro ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe. 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. Le imposte di registro e di bollo non sono dovute in caso di applicazione del regime fiscale della "cedolare secca sugli affitti".

10. Denuncia di cessione di fabbricato - Se il conduttore è un cittadino extracomunitario, il locatore deve effettuare apposita [comunicazione](#) entro le 48 ore, indipendentemente dalla durata contrattuale, all'Autorità locale di pubblica sicurezza. A far data dal 21.6.'12 il d.l. n. 79/'12 (come convertito in legge) ha previsto che la registrazione dei contratti di locazione e dei contratti di comodato, soggetti a registrazione in termine fisso assorbe l'obbligo di comunicazione di cui all'art. 12 del d.l. n. 59/'78 (come convertito in legge), nota anche come "denuncia antiterrorismo".