

PROFESSIONISTI

Le locazioni turistiche: aspetti civilistici e clausole specifiche

di Leonardo Pietrobon

Il cosiddetto **Codice del Turismo** (D.Lgs. 79/2011) stabilisce, **all'articolo 53**, che "*Gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del Codice civile in tema di locazione*". Il medesimo provvedimento rinvia poi, per l'inquadramento delle specifiche fattispecie contrattuali ed operative, alle disposizioni delle leggi regionali.

Secondo quanto previsto dal richiamato **Codice del Turismo**, quindi, l'attività di locazione turistica può essere svolta, oltre che con **l'esercizio di affittacamere e di bed and breakfast**, anche mediante l'utilizzo di **unità abitative ammobiliate ad uso turistico** che, ai sensi dell'articolo 12 comma 5, vanno definite come "*strutture case o appartamenti, arredati e dotati di servizi igienici e di cucina autonomi, dati in locazione ai turisti, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non inferiore a sette giorni e non superiore a sei mesi consecutivi senza la prestazione di alcun servizio di tipo alberghiero*" e possono essere gestite in forma imprenditoriale e non imprenditoriale.

Pertanto, secondo la vigente normativa, la casa vacanze è, sul piano generale, un immobile arredato e gestito in forma imprenditoriale o meno, **concesso in locazione ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati**, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore ai tre mesi consecutivi. Si segnala peraltro che spesso le leggi regionali sul turismo **non** contemplano la tipologia dell'"**affitto breve**" gestita in forma non imprenditoriale: in tal caso, si farà riferimento alla disciplina civilistica contenuta negli **articoli 1571 e seguenti**.

Le leggi regionali, cui è demandata la puntuale regolamentazione della materia, fissano i **termini** minimo e massimo di durata delle locazioni abitative per finalità turistiche (ad esempio, non inferiore a cinque giorni, non superiore a cinque mesi).

Dal punto di vista normativo, **l'articolo 1 della L. 431/1998** stabilisce che **i contratti di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo**, di seguito denominati "*contratti di locazione, sono stipulati o rinnovati, successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, ai sensi dei commi 1 e 3 dell'articolo 2*" (comma 1), ovvero seguendo alternativamente una delle due seguenti modalità: contratto a canone libero o contratto a canone concordato.

Restano escluse dall'operatività della legge alcune tipologie di immobili - **tassativamente individuate - che presentano particolari caratteristiche o determinate destinazioni di utilizzo**. In particolare, l'articolo 2, (stipula e rinnovo dei contratti di locazione), l'articolo 3 (disdetta del contratto), l'articolo 4 (convenzione nazionale), l'articolo 7 (condizioni per la messa in

esecuzione del provvedimento di rilascio) e l'articolo 8, agevolazioni fiscali), non trovano applicazione in relazione:

1. ai **contratti di locazione relativi ad immobili vincolati**, di cui alla L. 1089/1939, o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, che sono sottoposti esclusivamente alla disciplina di cui agli articolo 1571 e seguenti del codice civile qualora non siano stipulati secondo le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 2 della presente legge;
2. agli **alloggi di edilizia residenziale pubblica**, ai quali si applica la relativa normativa vigente, statale e regionale;
3. agli **alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche**.

Com'è di facile intuizione, la **locazione di un immobile per finalità esclusivamente turistiche** è un tipo di contratto destinato a soddisfare **un'esigenza abitativa temporanea**, specificamente contraddistinta da **due elementi, precarietà e voluttuarietà**, che la rendono inidonea all'applicazione delle norme protettive previste dall'ordinamento a favore del conduttore. Infatti come sopra evidenziato, la locazione di una **casa vacanze non soggiace dunque alla disciplina e ai vincoli**, relativi alla durata del **contratto e all'obbligo di impiegare uno dei due modelli contrattuali, previsti dalla L. 431/1998** e imposti, in generale, per la stipulazione dei contratti di locazione abitativa. Oltre a tale considerazione di carattere generale e normativamente stabilita, deve ritenersi che a detta tipologia contrattuale **non si applichino - pur in assenza di espressa esclusione - altre disposizioni di cui alla L. 431/1998**, da considerare *"incompatibili con la destinazione turistica degli immobili"*. In particolare sono da ritenersi inapplicabili, le disposizioni di cui:

- **all'articolo 5**, che disciplina i **contratti di locazione di natura transitoria**, destinati a soddisfare esigenze abitative comunque primarie e non stipulati per finalità meramente voluttuarie;
- **all'articolo 10**, in materia di **agevolazioni fiscali** previste per gli alloggi locati a titolo di abitazione principale;
- **all'articolo 11**, sul **Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni** in locazione, che pure riguarda soltanto le esigenze abitative primarie.

Stabiliti questi concetti di carattere meramente giuridico, ma utili ad inquadrare la tipologia contrattuale applicabile alla casistica in commento, **dal punto di vista sostanziale** le locazioni turistiche trovano espressione nella **stesura del contratto di locazione**.

Tra gli aspetti per i quali è necessario prestare attenzione, meritano sicuramente di essere menzionati a titolo esemplificativo:

1. **la durata**;
2. **la finalità**;
3. **la gestione del deposito cauzionale**;
4. **l'imputazione delle utenze**;
5. **l'esistenza o meno di un eventuale regolamento condominiale**.

Per tali aspetti, ad esempio, alcune **clausole contrattuali** potrebbero essere così sviluppate:

- Il contratto è stipulato per la durata massimod'i **30** (trenta) giorni dal al
 - L'immobile dovrà essere **destinato esclusivamente per finalità turistiche**, e con il conduttore saranno ospitate le seguenti persone:
 - Nel momento in cui in conduttore si presenterà per ritirare le chiavi dell'unità, alla somma già precisata, verserà la somma di euro a titolo di **deposito cauzionale**, che verrà restituita al termine della locazione, dopo la verifica dello stato dell'immobile e degli eventuali arredi; a tal proposito si allega elenco completo dei: mobili; elettrodomestici; suppellettili; altro (all. n.);
 - Le **spese inerenti l'erogazione di servizi**, quali: la luce; l'acqua; il gas; le spese condominiali; altro sono/non sono a carico del locatore.
 - Il conduttore dichiara di conoscere il **Regolamento di Condominiale**, e gli viene consegnata copia.

A tali clausole contrattuali, naturalmente possono esserne aggiunte molte altre del tutto personalizzabili a seconda del caso di specie.

Per approfondire le problematiche relative ai contratti di locazione vi raccomandiamo il seguente seminario di specializzazione: