

Il contratto di locazione turistica

Situazione al

11/2016

I contratti di locazione turistica sono sempre più popolari, soprattutto per famiglie con bambini, perché offrono più libertà e, a determinate condizioni, sono anche più economici. Vogliamo quindi darvi alcune informazioni sui vostri diritti e doveri se decidete di affittare un appartamento in Italia.

Il contratto

Il contratto di locazione stagionale tecnicamente viene definito "contratto di locazione transitoria per finalità turistica".

Questo contratto è menzionato dall'art. 1, comma 2, lett. C della Legge 431 del 1998 ed è regolato dagli articoli 1571 e seguenti del Codice Civile.

La forma del contratto

Ai sensi della Legge n. 431 del 1998 il contratto di locazione turistica deve essere redatto in forma scritta, requisito previsto a pena di nullità. Se la locazione ha durata inferiore a trenta giorni non vi è però l'obbligo di registrare il contratto.

La durata del contratto

La durata del contratto è lasciata alla libertà contrattuale delle parti, ma devono comunque sussistere le esigenze abitative di svago e utilizzo nel tempo libero.

Acconto e caparra

Dal punto di vista legale non è previsto il pagamento di alcuna caparra, ma è d'uso chiederla.

Esistono due diversi tipi di caparra:

la caparra penitenziale che si perde in caso di recesso;

la caparra confirmatoria che si perde ugualmente in caso di recesso ma dà comunque diritto al locatore di chiedere anche un eventuale risarcimento del danno.

La percentuale della caparra

Non è prevista per legge una percentuale fissa; può essere concordata liberamente fra le parti (può bastare anche un 10% o meno) o essere prevista dagli usi locali (Camere di Commercio).

Obblighi per il conduttore

Quelli principali sono fissati dall'art. 1587 del Codice Civile e sono:

- 1) prendere in consegna la casa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia (diligenza media) nel servirsene per l'uso determinato nel contratto;
- 2) pagare il corrispettivo nei termini pattuiti.

Il pagamento del saldo

Il pagamento del saldo avviene, in genere, alla consegna dell'immobile.

La cauzione

Non vi è nessun obbligo imposto dalla legge di versare una cauzione; viene però di norma richiesta dal locatore, all'atto della consegna dell'immobile, in particolare per consumi di utenze (luce, gas, telefono) e per eventuali danni che il conduttore dovesse procurare all'immobile o ai mobili in esso contenuti.

Anche qui la misura è lasciata alla libera contrattazione delle parti o agli usi locali (Camere di Commercio).

Il recesso dal contratto

Se si è versata una caparra penitenziale, la si perde ma il locatore non può richiedere nessun risarcimento danni; se si è versata una caparra confirmatoria, si perde ugualmente la stessa, ma oltre a ciò il locatore potrebbe, in teoria, richiedere al conduttore il risarcimento dei danni subiti e provati oppure pretendere il pagamento integrale del prezzo (adempimento del contratto).

In caso di controversia

In caso di controversie legate al contratto di locazione turistica Vi aiutiamo volentieri a risolvere il Vostro reclamo.

Il contratto di locazione turistica

I contratti di locazione turistica sono sempre più popolari, soprattutto per famiglie con bambini, perché offrono più libertà e, a determinate condizioni, sono anche più economici. Vogliamo quindi darvi alcune informazioni sui vostri diritti e doveri se decidete di affittare un appartamento in Italia.

Il contratto

Il contratto di locazione stagionale tecnicamente viene definito "contratto di locazione transitoria per finalità turistica".

Questo contratto è menzionato dall'art. 1, comma 2, lett. C della Legge 431 del 1998 ed è regolato dagli articoli 1571 e seguenti del Codice Civile.

La forma del contratto

Ai sensi della Legge n. 431 del 1998 il contratto di locazione turistica deve essere redatto in forma scritta, requisito previsto a pena di nullità. Se la locazione ha durata inferiore a trenta giorni non vi è però l'obbligo di registrare il contratto.

La durata del contratto

La durata del contratto è lasciata alla libertà contrattuale delle parti, ma devono comunque sussistere le esigenze abitative di svago e utilizzo nel tempo libero.

Acconto e caparra

Dal punto di vista legale non è previsto il pagamento di alcuna caparra, ma è d'uso chiederla.

Esistono due diversi tipi di caparra:

la caparra penitenziale che si perde in caso di recesso;

la caparra confirmatoria che si perde ugualmente in caso di recesso ma da comunque diritto al locatore di chiedere anche un eventuale risarcimento del danno.

La percentuale della caparra

Non è prevista per legge una percentuale fissa; può essere concordata liberamente fra le parti (può bastare anche un 10% o meno) o essere prevista dagli usi locali (Camere di Commercio).

Obblighi per il conduttore

Quelli principali sono fissati dall'art. 1587 del Codice Civile e sono:

- 1) prendere in consegna la casa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia (diligenza media) nel servirsene per l'uso determinato nel contratto;
- 2) pagare il corrispettivo nei termini pattuiti.

Il pagamento del saldo

Il pagamento del saldo avviene, in genere, alla consegna dell'immobile.

La cauzione

Non vi è nessun obbligo imposto dalla legge di versare una cauzione; viene però di norma richiesta dal locatore, all'atto della consegna dell'immobile, in particolare per consumi di utenze (luce, gas, telefono) e per eventuali danni che il conduttore dovesse procurare all'immobile o ai mobili in esso contenuti.

Anche qui la misura è lasciata alla libera contrattazione delle parti o agli usi locali (Camere di Commercio).

Il recesso dal contratto

Se si è versata una caparra penitenziale, la si perde ma il locatore non può richiedere nessun risarcimento danni; se si è versata una caparra confirmatoria, si perde ugualmente la stessa, ma oltre a

ciò il locatore potrebbe, in teoria, richiedere al conduttore il risarcimento dei danni subiti e provati oppure pretendere il pagamento integrale del prezzo (adempimento del contratto).

In caso di controversia

In caso di controversie legate al contratto di locazione turistica Vi aiutiamo volentieri a risolvere il Vostro reclamo.