



CAMERA DI
COMMERCIO
MILANO
MONZABRIANZA
LODI



CONTRATTO TIPO E LINEE GUIDA

—

LOCAZIONE BREVE DI IMMOBILI
CON FINALITÀ TURISTICA

Promosso da:



CAMERA DI
COMMERCIO
MILANO
MONZABRIANZA
LODI



In collaborazione con:



UNC
CONSUMATORILOMBARDIA.IT



LEGA CONSUMATORI



CONFCONSUMATORI
CONFEDERAZIONE
GENERALE DEI
CONSUMATORI



Casa del
Consumatore



ASSOUTENTI
LOMBARDIA



MILANO METROPOLI



Associazione
Consumatori
Utenti
Organizzazione senza scopo di lucro



UNIONE per la DIFESA dei CONSUMATORI



l'arte dell'home sharing

Novembre 2019

*Testo redatto con il contributo giuridico
dell'Avv. Donatella Marino - Esperta Camera di commercio*

CONTRATTO TIPO E LINEE GUIDA

LOCAZIONE BREVE DI IMMOBILI CON FINALITÀ TURISTICA

INDICE

5 | Premessa

7 | Contratto Tipo

12 | Linee Guida

PREMESSA

Il legislatore conferma, con il Decreto legislativo n. 219/2016, il ruolo delle Camere di commercio quali Enti regolatori degli interessi concorrenti di imprese e consumatori, prevedendo nell'ambito della regolazione del mercato la tutela del consumatore (art. 2, lettera c) e la promozione dei rapporti economici equilibrati e corretti tra gli operatori del mercato.

Si consolida la competenza in materia della regolazione del mercato relativa alla redazione di **contratti tipo** concordati fra organizzazioni imprenditoriali ed associazioni dei consumatori. Si tratta di un'attribuzione decisamente di rilievo per un mercato efficiente ed equilibrato: la stesura di disposizioni negoziali standardizzate, condivise e applicate dalle parti, rappresenta uno strumento in grado di prevenire la conflittualità mediante pattuizioni eque, scoraggiando le pratiche commerciali ingannevoli o scorrette, a vantaggio dei consumatori ma anche delle imprese che operano nel rispetto delle regole.

Nel 2019 la Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi ha rivolto la propria attenzione, su suggerimento di Rescasa Lombardia, verso il fenomeno della locazione di immobili da parte degli stessi proprietari, per periodi molto brevi a scopi turistici. Infatti il soggetto che gode dell'immobile per un periodo di pochi giorni, massimo 30, è prettamente il viaggiatore/turista. Questa tipologia di fruizione dell'immobile ha visto un rapido sviluppo grazie agli strumenti telematici e a nuovi operatori economici che si sono imposti sul mercato, agevolando l'incontro della domanda con l'offerta in modo rapido, veloce e semplice.

Nonostante ciò il fenomeno è reso più complesso da un intreccio normativo articolato dovuto alla specificità della materia turistica di competenza regionale, ma al tempo stesso sovrapposta da norme di carattere civilistico, fiscali ed amministrative che rendono tortuoso il percorso per coloro che vogliono svolgere tale iniziativa nell'alveo della legalità.

Queste difficoltà sono state palesate all'Ente camerale da più parti, affinché si attivasse per facilitare coloro che a vario titolo vogliono svolgere, nel pieno rispetto della legalità, tale attività.

Il beneficio derivante dalla sottoscrizione dello schema contrattuale proposto sarà quella di ridurre le possibili controversie con risparmio di costi di assistenza specialistica e giudiziali.

La formulazione del presente contratto tipo è stata concordata tra le Associazioni di Categoria maggiormente rappresentative e le Associazioni dei Consumatori, con il coordinamento della Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, al fine di individuare uno schema standardizzato formulato secondo principi di legalità ed equilibrio e volto ad accrescere la competitività e la qualificazione del sistema ricettivo lombardo attraverso la tutela degli standards qualitativi ed il contrasto a prassi concorrenziali scorrette ed ingannevoli.

Il testo proposto intende disciplinare i rapporti tra privati, che locano il loro immobile o parte di esso per un breve periodo a scopo turistico.

Esso vuole essere il primo tassello di un progetto più complesso che vedrà il suo prosieguo con un successivo contratto ove saranno presenti “due e più parti” che operano, anche professionalmente nel mercato della locazione breve a scopo turistico.

Al presente contratto si accompagnano le Linee Guida che hanno lo scopo di esplicitare alle parti alcuni aspetti tecnici e dare loro dei suggerimenti per personalizzare il testo dell'accordo in base a specifiche necessità.

CONTRATTO TIPO

[nessuna carta intestata, trattandosi di HOST persona fisica operante al di fuori della propria eventuale attività professionale]

Contratto
di
"Locazione breve con finalità turistica"

tra

[indicare nome, cognome, indirizzo di residenza/domicilio e codice fiscale del locatore – C.I.R., numero di polizza ai sensi della L.R. Lombardia n. 27/2015], (**"HOST"** o **"LOCATORE"**), come da documento identificativo allegato

e

[indicare nome, cognome, indirizzo di residenza/domicilio abituale e codice fiscale, se esistente, del conduttore], (**"GUEST"** o **"CONDUTTORE"**) il quale elegge domicilio presso l'ALLOGGIO (di seguito identificato) esclusivamente durante il periodo di utilizzo dell'ALLOGGIO - e senza trasferirvi la residenza - ai fini e per gli effetti - inclusa la notifica degli atti - della locazione di cui al presente ACCORDO (di seguito, congiuntamente all'eventuale Regolamento di Utilizzo di cui infra, **"ACCORDO"**).

(congiuntamente, le **"PARTI"**)

premesso che

- l'HOST è titolare di diritti idonei a concedere in locazione l'unità immobiliare ammobiliata

- sita in _____
 - composta da n. _____ vani, più _____;
eventuale porzione esclusa _____
 - censita in catasto _____
 - certificazione energetica n. _____ del _____ classe energetica _____
- (**"ALLOGGIO"**)

- il GUEST ha preso visione

- o delle immagini relative all'ALLOGGIO ricevute via mail
- o dell'ALLOGGIO direttamente

e lo ritiene idoneo per le proprie esigenze e finalità, delegando inoltre, se di nazionalità non italiana, l'HOST alla richiesta del proprio codice fiscale qualora necessario od opportuno

ciò premesso, le PARTI concordano quanto segue:

1. Check in. La disponibilità dell'ALLOGGIO viene concessa contestualmente alla consegna delle chiavi con decorrenza

- dal giorno _____ ore _____ (“CHECK IN”)

2. Check out. Il GUEST dovrà lasciare l'ALLOGGIO libero da persone e cose, senza necessità di disdetta

- entro il giorno _____ ore _____ (“CHECK OUT”)

3. Canone e termini di pagamento. Il canone di locazione (“CANONE”) è concordato in un importo omnicomprendivo pari a Euro [_____] da versarsi

- o per l'intero
- o per il [*indicare una percentuale*] _____

al momento

- o della sottoscrizione dell'ACCORDO
- o [*altro* _____]

con una delle seguenti modalità

- o cash
- o assegno n.
- o bonifico bancario

fermo restando che l'HOST rilascerà apposita ricevuta a fronte di ogni versamento.

4. Caratteristiche dell'ALLOGGIO e spese incluse nel CANONE.

L'ALLOGGIO viene consegnato pulito, dotato di biancheria da letto e da bagno e arredato (come da inventario, se previsto) e fruisci di elettricità, gas e acqua fredda e calda nonché delle seguenti ulteriori utenze:

- connessione digitale o altro per televisione
- linea telefonica
- Wi-Fi
- [*altro* _____]

i cui costi, in deroga a quanto previsto dal Codice Civile, sono a carico dell'HOST.

Le spese condominiali, ivi incluse quelle relative all'eventuale portierato, sono a carico dell'HOST.

5. Servizi di fornitura di biancheria e pulizia. L'ACCORDO può prevedere la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, secondo quanto specificato dall'Art. 4 D.L. n. 50/2017, convertito con modificazioni in L. n. 96/2017.

6. Pagamenti aggiuntivi. In aggiunta al CANONE il GUEST verserà separatamente, al momento del CHECK IN, in linea con quanto richiesto dalla normativa comunale applicabile e con quanto previsto dall'Art. 4 D.L. n. 50/2017, convertito con modificazioni in L. n. 96/2017, l'importo della imposta di soggiorno correttamente calcolato in funzione dei soggetti che pernorreranno nell'ALLOGGIO.

7. Sicurezza. Al fine di ottemperare agli obblighi generici di reciproca correttezza e di trasparenza nonché a quelli specifici in materia di registrazione e comunicazione alla Questura delle generalità degli alloggiati previsti dall'Art. 109 T.U.L.P.S.,

- le PARTI si obbligano a esibire reciprocamente i documenti identificativi
- il GUEST renderà disponibili all'HOST anche idonei documenti identificativi relativi agli ospiti da lui invitati a fruire del pernorrto nell'ALLOGGIO prima di consentir loro l'accesso all'ALLOGGIO stesso.

8. Regolamento di Utilizzo. L'utilizzo dell'ALLOGGIO è regolato dalle norme applicabili che disciplinano la materia locatizia ad eccezione, quanto alle disposizioni derogabili, delle previsioni di cui al presente ACCORDO come integrato, laddove presente, dal Regolamento di Utilizzo dell'ALLOGGIO

- o inviato via mail
- o consegnato direttamente al GUEST

e comunque affisso all'interno dell'ALLOGGIO, le cui disposizioni il GUEST dichiara di conoscere, avere ben compreso e accettare.

9. Obblighi di riparazione e manutenzione. L'HOST è interamente responsabile

- delle riparazioni, anche piccole, non causate dal GUEST
- della ordinaria e straordinaria manutenzione relative all'ALLOGGIO le cui spese restano pertanto interamente a carico dell'HOST anche in deroga al Codice Civile.

10. Obblighi di custodia. Il GUEST

- è interamente responsabile della custodia dell'ALLOGGIO e del suo contenuto a partire dal momento del CHECK IN ed è tenuto al risarcimento dei danni eventualmente causati dal GUEST o dai suoi ospiti
- non può concedere l'ALLOGGIO in sublocazione o in comodato o altrimenti in uso a terzi.

11. Cauzione. A garanzia di tutte le obbligazioni assunte con l'ACCORDO, ivi inclusi gli obblighi di custodia e di restituzione puntuale dell'ALLOGGIO e fermo restando il risarcimento dell'eventuale maggior danno, il GUEST

- o versa (come da apposita ricevuta)
- o non versa

cauzione tramite deposito infruttifero per un importo pari a Euro [_____] che, ricorrendone i presupposti, sarà restituito al CHECK OUT e che non potrà essere calcolato come acconto del CANONE.

12. Recesso. In considerazione della peculiarità e brevità della fruizione dell'ALLOGGIO

- il GUEST, qualora venisse meno, in tutto o in parte, l'esigenza di utilizzare l'ALLOGGIO per il periodo concordato, non potrà richiedere all'HOST una riduzione, nemmeno parziale, del CANONE pattuito
- l'HOST, qualora non avesse più la possibilità di rendere disponibile l'ALLOGGIO per tutto o parte del periodo concordato, dovrà provvedere a offrire al GUEST idonea alternativa.

13. Ritardo o inadempimento dell'HOST. L'HOST, in considerazione delle peculiarità e della brevità del presente ACCORDO, è tenuto a intervenire immediatamente nel caso l'ALLOGGIO venga consegnato non adeguatamente pulito o altrimenti difforme rispetto alle caratteristiche promesse e ad assicurare un CHECK IN puntuale, fermo restando il risarcimento di ogni eventuale maggior danno.

14. Ritardo o inadempimento del GUEST. Il GUEST, consapevole del pregiudizio che potrebbe causare all'HOST e ad eventuali altri successivi inquilini in arrivo nel caso di ritardata liberazione dell'ALLOGGIO al momento del CHECK OUT, si impegna a risarcire ogni danno così eventualmente causato all'HOST che potrà a tal fine fruire dell'apposita cauzione, richiedere il risarcimento degli eventuali ulteriori danni e rimuovere eventuali beni ed effetti personali del GUEST lasciati all'interno dell'ALLOGGIO dopo il CHECK OUT, ferma restando in tal caso l'assunzione da parte dell'HOST di tutti i relativi obblighi di custodia.

15. Controversie. L'ACCORDO è regolato dalla legge italiana e in caso di controversia è competente, previo esperimento del tentativo di mediazione, laddove obbligatorio, il foro di [_____] [*indicare il luogo ove è sito l'immobile*].

[Luogo, data]

HOST

GUEST

LINEE GUIDA

LOCAZIONE BREVE CON FINALITÀ TURISTICA

Caratteristiche dell'ACCORDO.

- **ACCORDO-BASE.** Si tratta di un modello contrattuale che disciplina, nella sua forma più elementare, la locazione per finalità esclusivamente turistica di un immobile per un periodo non superiore a trenta giorni, concluso tra due persone fisiche, che operano al di fuori della loro eventuale attività professionale, senza l'intervento di intermediari. Modificando uno o più dei presupposti di questo modello, deve essere opportunamente modificata la disciplina contrattuale.
- **TERMINOLOGIA.** Il linguaggio utilizzato tiene conto sia di quello più ricorrente nella prassi del (nuovo) mercato sia della normativa che confluisce nella legislazione sulla *Hospitality*: quindi non solo del diritto civile, ma anche del diritto pubblico-amministrativo regionale e di alcune specifiche disposizioni in materia fiscale e penale.
- **REGIONE LOMBARDIA.** La normativa di diritto regionale cui riferirsi per il modello proposto è la L.R. Lombardia n. 27/2015 (e successive modificazioni) con i relativi Regolamenti. Il modello di ACCORDO è fruibile anche nelle altre Regioni, ma solo con gli opportuni adattamenti.
- **INQUADRAMENTO CIVILISTICO.** Si tratta del contratto di locazione con finalità turistica enucleato dall'Art. 1 della L. n. 431/1998 cui, secondo l'Art. 53 del Codice del Turismo (D.Lgs. n. 79/2011), si applica la disciplina del Codice Civile. In assenza di finalità turistica, dovrà essere applicata una diversa disciplina. Cambiano anche gli adempimenti.
- **LOCAZIONE BREVE.** Si tratta di un contratto di “locazione breve” indicato (per le finalità di cui all'Art. 4 del D.L. n. 50/2017, convertito con modificazioni in L. n. 96/2017, cui è applicabile anche la disciplina prevista dall'Art. 109 T.U.L.P.S.) come contratto di locazione di durata non superiore a trenta giorni in un anno, *“ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa”*. Qualora la locazione superi i suddetti trenta giorni, è necessario procedere alla registrazione del contratto.

- **LOCATORE o HOST.** Il soggetto LOCATORE è persona fisica operante al di fuori della propria eventuale attività professionale. Non si applicano quindi le relative normative e il reddito sarà di natura fondiaria, con la possibilità di optare per il c.d. regime della “cedolare secca”.
- **CONDUTTORE o GUEST.** Anche il CONDUTTORE contemplato nell'ACCORDO è persona fisica operante al di fuori della propria eventuale attività professionale.
- **CONCLUSIONE DELL'ACCORDO.** L'ACCORDO si può concludere in diversi momenti, per esempio in un momento antecedente al CHECK IN, via mail, oppure con la sottoscrizione delle PARTI all'arrivo del CONDUTTORE.
- **OTA o PORTALE DI INTERMEDIAZIONE (Airbnb, Booking ecc.).** Se l'ACCORDO si conclude tramite portale, deve essere coordinato ed eventualmente integrato con le disposizioni contrattuali del portale utilizzato.
- **CAPARRA CONFIRMATORIA.** Può essere prevista una caparra confirmatoria.
- **INVENTARIO.** In alcuni casi può essere opportuno accompagnare la proposta dell'ALLOGGIO con un elenco esaustivo degli arredi e delle dotazioni presenti nell'appartamento, da rendere opportunamente noto al CONDUTTORE, in modo da poter effettuare i controlli al CHECK IN e al CHECK OUT.
- **CERTIFICAZIONE ENERGETICA.** È necessario attenersi agli obblighi in materia di certificazione energetica degli edifici.
- **MODIFICHE ALL'ACCORDO.** Anche se l'ACCORDO viene proposto attraverso un documento redatto dal LOCATORE, entrambe le PARTI possono liberamente negoziare ogni clausola e modificare la disciplina contrattuale secondo le loro esigenze. Tuttavia, è indispensabile che le modifiche avvengano per iscritto.
- **CHECK IN E CHECK OUT.** Coincidono con la consegna e rispettivamente con la riconsegna delle chiavi o altra modalità automatizzata idonea a consentire l'accesso all'ALLOGGIO nel periodo concordato.

- **FASE PRE-NEGOZIALE.** È suggerito uno scambio di comunicazioni via mail e cellulare, anche per consentire al CONDUTTORE di accertarsi della esistenza e identità del LOCATORE.
- **REGOLAMENTO DI UTILIZZO.** È opportuno che il LOCATORE predisponga un elenco di regole pratiche (per esempio: il divieto di fumo, orari da rispettare, possibilità di parcheggio, permanenza di animali, ecc.) da rendere note al CONDUTTORE secondo le modalità indicate nell'ACCORDO o metta a disposizione l'intero regolamento condominiale.
- **RECESSO.** Le PARTI possono concordare una diversa soluzione, consentendo ad una o ad entrambe di ottenere un rimborso parziale del CANONE, qualora venga data disdetta entro certe tempistiche, modulate sulla base delle specifiche esigenze delle PARTI.
- **CORRETTEZZA, BUONA FEDE E PRINCIPI GENERALI.** Tutte le clausole dovranno essere interpretate secondo buona fede e in conformità ai principi generali dell'ordinamento.
- **MEDIAZIONE.** Può essere previsto come organismo di Conciliazione quello della Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi.

Altri aspetti di rilievo

• In Lombardia chi pone in essere locazioni con finalità turistica deve anche osservare alcuni adempimenti di carattere amministrativo, rinvenibili nella normativa della Regione ed in particolare nella L. R. n. 27/2015 e successive modifiche, e nei Regolamenti di attuazione. È bene consultare il sito della Regione sul punto.

Si riportano **alcuni** dei principali riferimenti normativi, menzionati all'Art. 38 della L.R. n. 27/2015.

L'elenco è esemplificativo e non esaustivo.

- *Art. 38.8. – Tutte le strutture ricettive ... compresi gli alloggi o porzioni degli stessi dati in locazione per finalità turistiche ... sono tenuti, oltre al rispetto delle vigenti normative in materia fiscale e di sicurezza previste dalla normativa statale vigente, alla comunicazione dei flussi turistici e all'adempimento della denuncia degli ospiti in base alle indicazioni dell'autorità di pubblica sicurezza.*
 - *Art. 38.8-bis. – Al fine di semplificare i controlli da parte delle autorità competenti, la pubblicità, la promozione e la commercializzazione dell'offerta delle strutture ricettive di cui all'art. 26, compresi gli alloggi o le porzioni di alloggi dati in locazione per finalità turistiche ai sensi della legge 431/1998 con scritti o stampati o supporti digitali e con qualsiasi altro mezzo all'uso utilizzato, devono indicare apposito codice identificativo di riferimento (CIR) di ogni singola unità ricettiva.*
 - *Art. 38.10. – I titolari delle strutture ricettive disciplinate dalla presente legge sono tenuti a stipulare una polizza assicurativa per i rischi derivanti dalla responsabilità civile verso i clienti, commisurata alla capacità ricettiva.*
- Il LOCATORE deve anche tenere presente ulteriori obblighi. Tra gli altri, gli adempimenti in materia di imposta di soggiorno (eventualmente disposta dal Comune in cui è sito l'ALLOGGIO), la Comunicazione ex Art. 109 T.U.L.P.S., gli obblighi in materia di conservazione dei documenti identificativi e dei dati del CONDUTTORE, nonché la materia fiscale con particolare riferimento alle spese che concorrono alla formazione della base imponibile al fine del calcolo della cedolare secca come previsto dall'Art. 4 del D.L. n. 50/2017 convertito con modificazioni in L. n. 96/2017 e interpretato dall'Agenzia delle Entrate con specifiche circolari. Salvo eccezioni, tali aspetti non incidono sul modello contrattuale.

Pubblicazione a cura di:
Unità Organizzativa Regolazione del Mercato e Sanzioni
Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi

Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi

SEDE LEGALE

Via Meravigli, 9/b
20123 Milano
Tel +39 02.8515.1
www.milomb.camcom.it
regolazione.mercato@mi.camcom.it

SEDE MONZA BRIANZA

Piazza Cambiaghi, 9
20900 Monza
Tel +39 039.28071

SEDE LODI

Via Haussmann, 11/15
26900 Lodi
Tel +39 02.8515.1