

Locazioni "turistiche", libertà piena

di Corrado Sforza Fogliani*

La normativa sulle locazioni urbane (l. 9.12.'98 n. 431), oltre ai contratti cd. liberi (di 4 anni più 4) ed ai contratti regolamentati (agevolati, transitori, per universitari), disciplina anche i contratti "per finalità turistiche" (finalità che vanno dal riposo, allo svago, all'interesse culturale). Per gli stessi, due caratteristiche s'impongono all'analisi: la durata non ha limiti temporali e il canone è liberamente contrattato e determinato fra proprietario e inquilino. Anche le clausole contrattuali possono essere stipulate sulla base dell'esclusiva volontà delle parti, nel solo rispetto della generale normativa prevista dal codice civile, che lascia ampia libertà contrattuale. Si tratta, all'evidenza, di un'elasticità che risulta in pochissimi altri comparti, nel panorama delle locazioni, e che consente di rispondere con prontezza e facilità alle mutevoli e svariate esigenze di questo particolare e diffuso mercato. Proprio la molteplicità delle situazioni che si presentano ha indotto la Confedilizia, come organizzazione storica dei proprietari di casa, a predisporre tre diversi contratti tipo che vengono incontro a tre differenti situazioni. Il primo modello concerne la cosiddetta locazione week-end, destinata a soggiorni limitati a brevi periodi: un fine settimana, tre-quattro giorni, un "ponte". Il secondo contratto tipo, indicato per brevi vacanze, riguarda locazioni di durata variabile da sette o dieci giorni fino a un mese. Il terzo, definito per villeggiatura, è utilizzabile per locazioni che superino il mese. Ma perchè queste differenze temporali? Per gli obblighi - differenti - che ad esse corrispondono relativamente alla registrazione o meno del contratto, alla denuncia o meno della locazione alla P.S. e così via fino alla locazione che riguardi un immobile storico-artistico, e cioè - come si dice - "vincolato": locazione che deve essere denunciata entro 30 giorni anche al Sovrintendente per i beni culturali, a pena di incorrere in un reato punito - addirittura - financo con la reclusione. Resta da dire che le Regioni non sono competenti (anche se non tutte lo capiscono) a dettare norme - invece, riservate allo Stato - per locazioni che non abbiano carattere commerciale (case vacanza ecc.). E che per trovare i moduli per dare o prendere in locazione un alloggio per turismo, è sufficiente rivolgersi ad una delle oltre duecento sedi territoriali della Confedilizia, il cui elenco completo si può rintracciare su [questo sito](#) oppure richiedere alla Sede centrale della Confedilizia (06-679.34.89).

*presidente Confedilizia

inserito in data 17.12.2007