

## CAPIRE DI PIÙ

# Vacanze in casa: gli affitti occasionali

DI LORENA BASSIS

*Quella di trascorrere un periodo di relax in una dimensione più intima rispetto al classico albergo è una scelta che piace sempre di più agli italiani. Le formule sono diverse, dalle agenzie al web o allo scambio tra privati.*

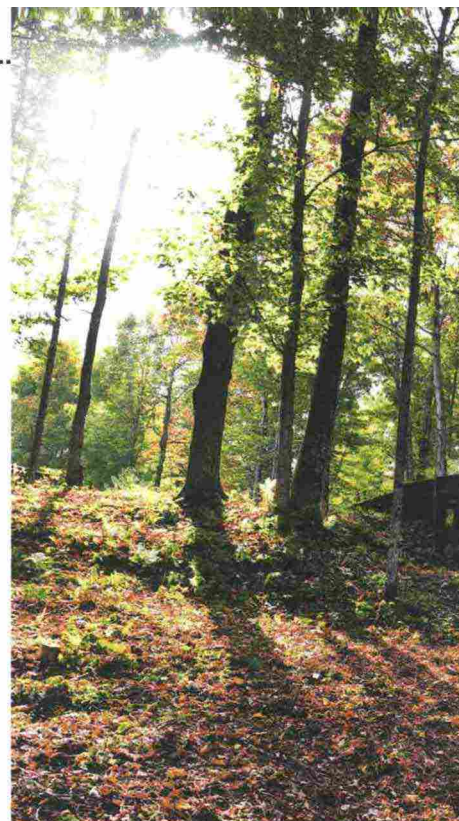
**U**na villa con piscina o un monolocale che si affaccia sul mare. Una tenuta in campagna, un'antica masseria o un appartamento all'interno di un palazzo nel centro del paese. Per trascorre una vacanza in assoluta libertà oggi si punta sulla casa. Secondo la rilevazione effettuata dal portale specializzato HomeAway.it, nel 2015 la domanda degli alloggi turistici - in Italia come all'estero - è cresciuta del 26% consolidando il trend positivo che da diversi anni caratterizza la nostra estate. Può essere per un mese o anche solo per un weekend. E poi c'è il boom del momento. Quello delle piattaforme online del "turismo collaborativo", dove il padrone di casa di chiama "host". Ecco quello che c'è da sapere perché tutto sia alla luce del sole.

### D'amore e d'accordo

La **Confedilizia** ha approntato tre contratti-tipo: uno per la locazione per singoli weekend o per pochi giorni, uno per quelle inferiori a 30 giorni e un altro per gli affitti di durata superiore al mese. Lo scopo è quello di prendere per mano sia il proprietario sia l'inquilino e fare in modo, nell'interesse di entrambi, che vengano stipulati contratti che si distinguano per le loro caratteristiche di sicurezza e garanzia, oltre che di semplicità e praticità di utilizzo. I modelli possono essere richiesti presso le sedi dell'organizzazione o sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) dove si può anche reperire un agile decalogo per una villeggiatura senza liti.

### 1. Tutto nero su bianco

LE OPPORTUNITÀ PER CERCARE LA SOLUZIONE IDEALE SONO TANTE: TRAMITE AGENZIA IMMOBILIARE, PER esempio, oppure attraverso Internet o rivolgendosi a un privato. Comunque si proceda, l'ottimale sarebbe vedere di persona l'immobile. Purtroppo, però, non sempre si può e a quel punto la cosa migliore è informarsi nel dettaglio facendo più domande possibile e chiedendo l'invio di alcune foto. A prescindere dal canale scelto va ricordato che un accordo a parole non basta: occorre mettere nero su bianco il maggior numero di informazioni, a partire dalla durata esatta del soggiorno. Al momento della stipula del contratto è previsto di prassi il versamento di una caparra del 20-25% del canone concordato, mentre la parte rimanente andrà saldata alla consegna delle chiavi; in entrambi i casi occorre farsi rilasciare una ricevuta dei pagamenti effettuati. All'inizio della locazione viene quasi sempre richiesta una cauzione, che verrà restituita quando si è constatato che non vi sono stati danni nell'appartamento. Rimaniamo in tema di soldi. Nel contratto vanno specificati tutti gli altri costi a carico dell'inquilino. Se, per esempio, l'importo relativo al consumo di luce, acqua e gas non è stato forfettizzato nel canone d'affitto, è utile fare la lettura dei contatori - prima e dopo - per determinare con precisione l'ammontare di quanto si dovrà alla scadenza. Può succedere che durante il soggiorno si rompa l'impianto di aria condizionata o lo scaldabagno. In tal caso spetterà al proprietario farsi carico della riparazione, ma attenzione, perché se i lavori si protraggono per oltre un sesto del pe-



riodo della locazione si ha diritto a una riduzione della cifra pattuita. Il contratto potrà essere accompagnato dalla lista con le varie dotazioni (elettrodomestici, pentole, stoviglie ecc.): prima di controfirmare questo elenco occorre verificare l'effettiva esistenza e il funzionamento di ogni cosa. Attenzione poi a riconsegnare l'appartamento nelle stesse condizioni in cui è stato ricevuto. Nella maggior parte dei casi i contratti di locazione turistica hanno una durata di qualche settimana o di pochi giorni e pertanto non è necessario registrarli. Per le locazioni superiori a un mese, oppure nel caso in cui tra le stesse parti vengono stipulati più contratti durante l'anno che, sommati, superino i 30 giorni, occorre procedere alla registrazione con onere a carico delle parti ciascuna per la sua metà.







**Per un'esperienza insolita, la casa sugli alberi nel Vermont ma se ne trovano anche in Italia) proposta attraverso Airbnb.**

**Foto in basso: a Milano, Italianway offre per soggiorni brevi abitazioni di design coi servizi tipici degli alberghi (pulizie, assistenza, guide ecc.). [www.italianway.house](http://www.italianway.house)**

### Un pass per il mondo

L'E-book "Benvenuto a casa tua - Capire il mondo con lo Scambio Casa" di Cristina Pagetti (Cristina Pagetti Editore, aprile 2016, € 9,99) raccoglie i racconti delle esperienze dell'autrice, da 15 anni referente per l'Italia dell'organizzazione [www.scambiocasa.com](http://www.scambiocasa.com), oltre a una serie di utili consigli per chi vorrebbe provare - o semplicemente conoscere - questa modalità diversa per viaggiare sentendosi cittadini del mondo.

## 2. Le piattaforme online

SEMPRE PIÙ SPESSO I PRIVATI PER INCONTRARSI SI AVVALGONO DEL WEB. ISCRIVENDOSI SU PIATTAFORME DIGITALI che permettono a chi vuole dare in affitto il proprio immobile - o anche solo una stanza - di incrociare possibili ospiti. In pratica, l'host - cioè colui che vuole dare in locazione la propria casa - si crea un profilo su una di queste piattaforme dove il potenziale ospite può vedere l'alloggio, leggere le opinioni di coloro che ci sono già stati, prenotare direttamente online e pagare il canone tramite i circuiti elettronici. Per quel che riguarda le tariffe di questo genere di locazioni, non esistono vincoli o importi predeterminati ma i costi sono determinati dalla domanda e dall'offerta. Gli host possono richiedere la firma di un contratto prima del check-in a patto però che tale richiesta venga specificata al momento della prenotazione. Va precisato che nella maggior parte dei paesi la cosiddetta *sharing economy*, l'economia della condivisione, non è ancora oggetto di normative. Attualmente in Italia si tende ad applicare quanto previsto dalla legge 431/98 sulla locazione turistica che permette di affittare per periodi brevi seguendo le semplici regole del Codice civile (articoli 1571 e seguenti).

## 3. Io presto la mia casa a te, tu la presti a me

UN MODO DI VIAGGIARE NON SOLO LONTANO DAI TOUR OPERATOR MA ANCHE LONTANO DAGLI SCHEMI, PER essere più vicini alle culture e agli stili di vita altrui. Lo scambio-casa può avvenire per l'intera vacanza o anche per un solo weekend, in Italia o all'estero. Quel che conta è mettersi d'accordo. Chi non ha mai fatto questo tipo di esperienza può avere delle esitazioni. Le perplessità sono legate soprattutto alla serietà dei futuri ospiti che entreranno nella propria casa. Come si fa, allora, a conoscere la persona o la famiglia giusta? L'importante è instaurare un dialogo attraverso telefonate e e-mail per avere maggiori dettagli sulla famiglia, sullo stile di vita e sull'abitazione. E soprattutto, durante questi colloqui, è bene mettere subito in chiaro anche particolari come l'uso di Internet, del

## Il turismo è social

La scorsa estate 30 milioni di ospiti provenienti da 57 mila città differenti hanno utilizzato la community di Airbnb - [www.airbnb.it](http://www.airbnb.it) - diffusa in 191 Paesi e 34 mila città nel mondo. Grazie alle app e alle piattaforme che appartengono a questo sistema è possibile affittare anche solo una stanza per il fine settimana o un'intera villa per un periodo più lungo gestendo tutto tramite il web.

telefono o dell'auto. Di solito, i principali circuiti chiedono di stipulare un accordo scritto tra le parti, il cosiddetto "accordo di scambio", in cui vengono specificati alcuni punti essenziali: le date, il numero degli occupanti, eventuali servizi aggiuntivi. Sarà necessario definire poi altri aspetti pratici quali il passaggio delle chiavi, l'uso della biancheria, le pulizie finali (chi pagherà la spesa?). Così come le regole che si vogliono far rispettare: la presenza di animali oppure se è consentito o meno fumare. Per quanto riguarda il consumo delle utenze - luce, gas, riscaldamento - di regola non si pagano a meno che non ne venga fatto un uso eccessivo: ma anche questo lo si stabilisce a priori. Va precisato che tale contratto di scambio non ha di per sé un gran valore giuridico; tuttavia, in caso di contestazioni, è sempre meglio avere in mano delle "pezze giustificative".

