



Martedì 08/07/2025

## Il contratto di locazione breve di immobile ad uso abitativo a scopo turistico

A cura di: Studio Meli S.t.p. S.r.l.

La locazione di immobili per brevi periodi a scopo turistico è una pratica sempre più diffusa. Per orientarsi tra le normative e gli adempimenti, è fondamentale che proprietari (locatori) e ospiti (conduttori) conoscano le regole che disciplinano questi contratti.

Possiamo identificare tre diverse categorie di affitti:

- Locazione Breve: È una categoria definita ai fini fiscali. Si tratta di un contratto di affitto di un immobile abitativo di durata non superiore a 30 giorni, stipulato da persone fisiche al di fuori di un'attività d'impresa. La normativa di riferimento è l'art. 4 del D.L. n. 50/2017.
- Locazione Turistica: È una definizione più ampia, caratterizzata dalla finalità turistica del soggiorno. La sua durata può essere variabile (anche superiore a 30 giorni) ed è regolata principalmente dal Codice Civile e dalla Legge 431/98. Quando una locazione turistica ha una durata inferiore a 30 giorni, le sue regole si sovrappongono a quelle della locazione breve.
- Casa Vacanze: Si tratta di una struttura ricettiva extralberghiera gestita in forma imprenditoriale. Prevede l'affitto di immobili arredati e può offrire servizi aggiuntivi (come pulizie periodiche, transfer, ecc.), a differenza della semplice locazione. La sua disciplina è demandata principalmente alle leggi regionali.

À

Abbiamo pubblicato uno studio in cui ci occupiamo della locazione breve di un immobile abitativo, per finalità turistiche, elencando gli adempimenti obbligatori per il proprietario (locatore), tra cui:

- Comunicazione alla Questura
- Codice Identificativo Nazionale (CIN)
- Requisiti di sicurezza

e le implicazioni riguardanti la normativa fiscale.

Parte centrale del documento è un modello dettagliato di contratto di locazione breve per finalità turistiche. Questo modello specifica le clausole essenziali, come i dati delle parti, la descrizione dell'immobile, il periodo di locazione, il canone, il deposito cauzionale e le regole della casa, sottolineando che l'immobile è concesso esclusivamente per scopi turistici.

[CLICCA QUI](#).