

Sommario

1. Le locazioni brevi	pag. 7	2. Le parti del contratto	pag. 28
1.1 Inquadramento generale	pag. 7	2.1. Il locatore e il conduttore	pag. 28
1.2. Il contratto di locazione breve: definizione e tipologie	pag. 8	2.2. Le obbligazioni delle parti	pag. 29
1.2.1. Oggetto del contratto	pag. 11	2.2.1. Le obbligazioni del locatore	pag. 29
1.2.2. I servizi accessori	pag. 12	2.2.2. Gli adempimenti Covid 19 in materia di sicurezza	pag. 31
1.2.3. La durata del contratto	pag. 12	2.2.3. Le misure di sostegno ai locatori previste dalla normativa emergenziale	pag. 31
1.2.4. Le modalità per la locazione dell'immobile	pag. 12	2.2.4. Le obbligazioni del conduttore	pag. 37
1.2.5. Il perfezionamento del contratto	pag. 13	2.2.5. Effetti del Covid 19 sulle obbligazioni del conduttore	pag. 38
1.2.6. La forma del contratto di locazione breve	pag. 13	2.3. La responsabilità delle parti nella locazione breve e il risarcimento del danno	pag. 40
1.2.7. Il contenuto del contratto	pag. 14	2.3.1. La responsabilità del conduttore	pag. 40
1.2.8. L'obbligo di comunicazione all'Autorità	pag. 18	2.3.2. La responsabilità del locatore	pag. 41
1.2.9. I termini e le modalità per l'adempimento	pag. 20	2.3.3. La responsabilità concorrente di conduttore e proprietario	pag. 42
1.2.10. Gli adempimenti privacy	pag. 22	3. Le altre ipotesi di locazione breve previste dal d.l. n. 50/2017	pag. 47
1.2.11. Gli adempimenti in capo al sublocatore	pag. 23	3.1. La locazione del conduttore e del comodatario	pag. 47
1.2.12. La banca dati della ricettività	pag. 23	4. Le altre fattispecie contrattuali di affitti brevi	pag. 47
1.2.13. La normativa speciale e la disciplina codicistica	pag. 24		
1.2.14. La differenza con gli affitti turistici e le locazioni transitorie	pag. 25		
1.3. Affitti brevi e condominio	pag. 25		

Sommario

4.1. Le locazioni abitative per finalità turistiche	pag. 47	4.5. Affittacamere: definizione e disciplina	pag. 64
4.1.1. Norme applicabili	pag. 48	4.6. Le locazioni transitorie	pag. 65
4.1.2. Locazioni turistiche e codice del turismo	pag. 49	4.6.1. Finalità e durata	pag. 66
4.1.3. Gli elementi essenziali e quelli tipici del contratto	pag. 49	4.6.2. Esigenze della transitorietà	pag. 67
4.2. Casa vacanze o appartamento per vacanze c.d. cav o <i>country house</i>	pag. 52	4.6.3. Sanzione per l'omessa indicazione dei motivi	pag. 68
4.2.1. Definizione e disciplina	pag. 52	4.6.4. Cessazione e rinnovo del contratto	pag. 68
4.2.2. Cav e condominio	pag. 54	4.6.5. Il recesso dal contratto	pag. 69
4.2.3. <i>Couchsurfing</i>	pag. 54	4.6.6. Locazioni transitorie e simulazione del contratto	pag. 69
4.3. Bed and breakfast: definizione	pag. 54	4.6.7. I modelli ministeriali di contratto	pag. 69
4.3.1. Oggetto del contratto	pag. 54	4.6.8. Elementi essenziali del contratto	pag. 70
4.3.2. Presupposti e caratteristiche del contratto	pag. 55	4.6.9. Il canone di locazione	pag. 70
4.3.3. Bed and breakfast e condominio	pag. 57	4.6.10. Il contratto di locazione transitorio agevolato	pag. 70
4.3.4. Il bed and breakfast all'interno dell'immobile locato	pag. 60	4.6.11. La cedolare secca	pag. 71
4.3.5. La natura giuridica del vincolo contenuto nel regolamento	pag. 61	4.6.12. La richiesta di residenza	pag. 71
4.3.6. Bed and breakfast e autorizzazione assembleare	pag. 63	4.6.13. La locazione di una porzione di immobile	pag. 71
4.4. Alloggio in residence: definizione ed elementi essenziali del contratto	pag. 63	4.6.14. Contratti transitori per gli studenti universitari	pag. 71
		4.6.15. La registrazione dei contratti transitori	pag. 72
		4.6.16. Attestato di prestazione energetica (Ape)	pag. 72

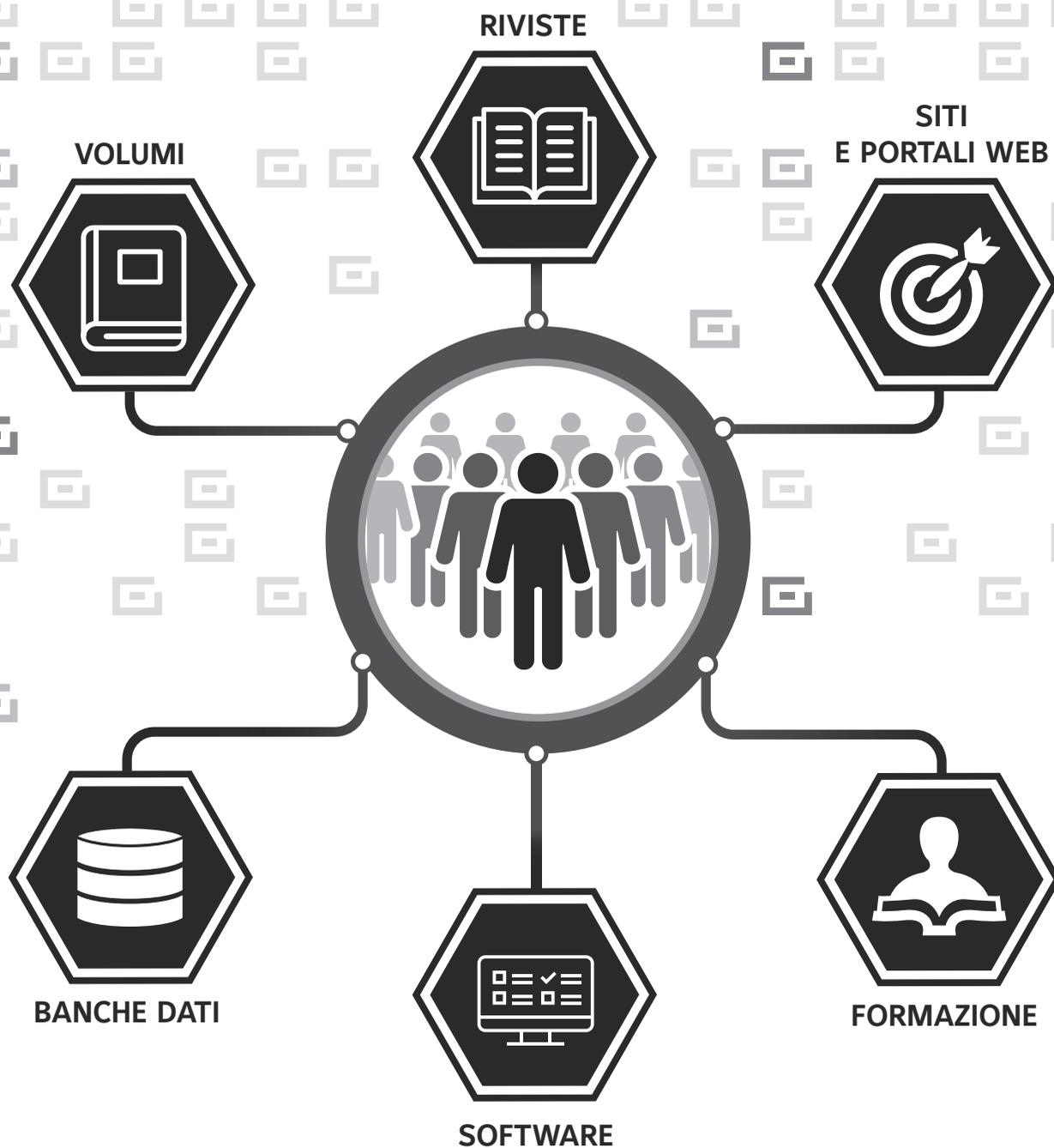
Sommario

4.6.17. Procedura di negoziazione e conciliazione stragiudiziale	pag. 73	6.1. Gli intermediari	pag. 87
4.7. Il contratto di locazione ad uso foresteria	pag. 74	6.1.1. Gli agenti immobiliari	pag. 87
4.7.1. Natura giuridica	pag. 75	6.1.2. Il <i>property manager</i>	pag. 88
4.7.2. Aspetti fiscali	pag. 76	6.1.3. I portali online	pag. 88
4.7.3. Rischi	pag. 77	6.1.4. Le piattaforme	pag. 90
4.7.4. Requisiti degli immobili da destinare ad uso foresteria	pag. 77	6.2. Gli obblighi degli intermediari	pag. 91
5. Tassazione e cedolare secca	pag. 86	6.2.1. Obblighi di comunicazione all'Agenzia delle entrate	pag. 91
5.1. Tassazione dei canoni da locazione breve	pag. 86	6.2.2. Ritenuta e versamento	pag. 92
5.2. Cedolare secca	pag. 86	6.2.3. Obblighi di comunicazione e certificazione	pag. 96
5.3. Dichiarazione e versamento	pag. 86	6.2.4. L'impugnativa di <i>airbnb</i>	pag. 97
6. Intermediari e portali online: obblighi e gestione	pag. 87	6.2.5. La gestione tramite portali telematici e l'attività di impresa	pag. 98

L'AUTORE

Monica Pilot avvocato in Pordenone, svolge la propria attività nel settore civile e penale, occupandosi, prevalentemente, di diritto immobiliare, contrattualistica per le imprese, salute e sicurezza nei luoghi e negli ambienti di lavoro, diritto del lavoro e responsabilità amministrativa degli enti. Membro del Consiglio Direttivo della Camera Civile di Pordenone e dell'Associazione Italiana Giovani Avvocati AIGA, sezione di Pordenone, nonché della Commissione Sicurezza istituita presso l'Ordine degli Ingegneri di Pordenone. Collabora con il portale *condominioelocazione.it*. Relatrice in diversi convegni in materia immobiliare.

Il tuo Sistema professionale



**GIUFFRÈ
FRANCIS
LEFEBVRE**

Per maggiori informazioni
chiedi al tuo Agente GFL di fiducia
oppure su:
www.giuffrefrancislefebvre.it
www.shop.giuffre.it

SEGUICI SU

