



Contratto di locazione breve
per soggiorni non superiori a 30 giorni
Host non imprenditoriale

LINEE GUIDA

Contratto di locazione breve – Host non imprenditoriale

1. A cosa serve questo contratto

Il contratto di locazione breve ad uso turistico Affitti Brevi 360 è pensato per disciplinare i rapporti tra:

- **HOST persona fisica**
- **GUEST persona fisica**
- **durata del soggiorno non superiore a 30 giorni**
- **finalità esclusivamente turistica**
- **assenza di attività imprenditoriale**

Questo contratto consente di:

- tutelare l'host in caso di danni, ritardi, contestazioni;
- chiarire diritti e obblighi del guest;
- dimostrare la corretta qualificazione dell'attività in caso di controlli.

2. Quando puoi (e quando **NON** puoi) usare questo contratto

PUOI usarlo se:

- affitti un immobile o una porzione di immobile **per periodi fino a 30 giorni**;
- non superi la soglia che comporta **presunzione di attività imprenditoriale**;
- non offri servizi tipici delle strutture ricettive (colazioni, pasti, reception continuativa, ecc.);
- operi come **privato**.

✗ **NON PUOI usarlo se:**

- il soggiorno supera i **30 giorni**;
- l'attività ha carattere imprenditoriale;
- affitti con finalità abitative, lavorative o di studio;
- gestisci l'immobile tramite società o partita IVA.

👉 In questi casi va utilizzato **un contratto diverso** (es. locazione turistica >30 giorni o altro schema).

3. Differenza tra locazione breve e attività ricettiva

La locazione breve:

- è un contratto di locazione (non una struttura ricettiva);
- è disciplinata dal Codice Civile e dall'art. 4 D.L. 50/2017;
- consente solo servizi **accessori** (biancheria e pulizia).

L'attività ricettiva:

- richiede SCIA;
- comporta obblighi ulteriori;
- è attività imprenditoriale.

👉 Confondere i due piani è uno degli **errori più comuni**.

4. Durata del contratto: attenzione al limite dei 30 giorni

- Il contratto **non può superare i 30 giorni**.
- Alla scadenza **cessa automaticamente**.
- Non è ammesso il rinnovo tacito.

⚠ Se il soggiorno supera i 30 giorni:

- il contratto **va registrato**;
- **non è più una locazione breve**;
- cambiano regole e adempimenti.

5. Registrazione del contratto

Per le locazioni brevi:

- **non è obbligatoria la registrazione** se la durata è \leq 30 giorni;
- il contratto serve comunque come prova del rapporto e tutela dell'host.

👉 Non registrare **è diverso da** non fare il contratto.

6. CIR e CIN: cosa indicare nel contratto

Il contratto prevede l'indicazione di:

- **CIR (Codice Identificativo Regionale)**, se previsto dalla Regione;
- **CIN (Codice Identificativo Nazionale)**.

Questi codici:

- devono essere presenti negli annunci;
- possono essere indicati nel contratto come ulteriore elemento di correttezza;
- facilitano eventuali controlli.

7. Imposta di soggiorno

Se prevista dal Comune:

- è dovuta dal guest;

- l'host la riscuote;
- l'host la versa secondo il regolamento comunale.

👉 Attenzione: imposta di soggiorno **è diverso** dal canone di locazione.

8. Identificazione degli ospiti (art. 109 TULPS)

L'host ha l'obbligo di:

- identificare **tutti** gli ospiti;
- comunicare i dati alla Questura tramite Alloggiati Web.

Il guest:

- deve collaborare;
- deve fornire i documenti di **tutti** gli occupanti.

👉 Senza documenti validi, l'accesso può essere negato.

9. Regolamento di utilizzo: perché è fondamentale

Il regolamento:

- disciplina la vita nell'alloggio;
- riduce conflitti e abusi;
- tutela l'host in caso di contestazioni.

Può includere:

- divieto di fumo;
- orari di silenzio;
- animali;
- raccolta rifiuti;

- uso degli spazi comuni.
- 👉 Il regolamento ha **valore contrattuale** se richiamato nel contratto.

Trovi una bozza di regolamento nella nostra sezione "[**Risorse Gratuite per Host e Proprietari**](#)"

10. Danni, custodia e cauzione

Dal check-in al check-out:

- il guest è responsabile dell'alloggio;
- risponde anche per i propri ospiti.

La cauzione:



- è facoltativa ma consigliata;
- non è un acconto sul canone;
- può essere trattenuta per danni o inadempimenti.

11. Check-out in ritardo e beni lasciati nell'alloggio

Il ritardo nel check-out:

- può causare danni economici all'host;
- può incidere sui soggiorni successivi.

Il contratto consente all'host di:

- richiedere il risarcimento;
- trattenere la cauzione;
- rimuovere beni lasciati nell'alloggio, custodendoli nei limiti di legge.

12. Errori più comuni da evitare

- usare lo stesso contratto per ≤30 e >30 giorni;
- confondere locazione breve e struttura ricettiva;
- non indicare chiaramente la finalità turistica;
- offrire servizi non ammessi;
- non identificare tutti gli ospiti.

13. Consiglio finale Affitti Brevi 360

Il contratto è uno **strumento di tutela**, ma non sostituisce:

- la corretta qualificazione dell'attività;
- il rispetto degli adempimenti regionali e comunali;
- una valutazione preventiva della propria posizione.

👉 In caso di dubbi, **meglio fermarsi prima che rimediare dopo.**

CONTRATTO DI LOCAZIONE BREVE

(Host non imprenditoriale)

(art. 1, comma 2, lett. c), L. 431/1998 e art. 4 D.L. 50/2017)

TRA: Il/La Sig./Sig.ra _____,
nato/a a _____ (____) il _____,
residente in _____ n. ____
codice fiscale _____,
identificato/a mediante _____ n. _____
rilasciato da _____ il _____,
di seguito denominato per brevità “locatore” o “host”, che
dichiara di operare al di fuori dell’esercizio di attività
d’impresa,

E:

Il/La Sig./Sig.ra _____,
nato/a a _____ (____) il _____,
residente in _____ n. ____
codice fiscale (se disponibile) _____,
identificato/a mediante _____ n. _____
rilasciato da _____ il _____

di seguito denominato per brevità “conduttore” o
“guest”, congiuntamente denominate “**Parti**”.

PREMESSO CHE

- l’HOST è titolare di diritti idonei a concedere in
locazione un’unità immobiliare ad uso abitativo,
arredata e destinata esclusivamente a finalità
turistica;
- il presente contratto ha ad oggetto una **locazione
breve**, di durata **non superiore a 30 giorni**, ai sensi
dell’art. 4 D.L. 50/2017;

- la locazione è conclusa **tra persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa;
- il GUEST dichiara di aver preso visione:
 - delle immagini relative all'ALLOGGIO ricevute via e-mail / messaggistica
 - dell'ALLOGGIO direttamente e di ritenerlo idoneo alle proprie esigenze e finalità;

tutto ciò premesso, che forma parte integrante e sostanziale del presente contratto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – Oggetto della locazione

L'HOST concede in locazione al GUEST, che accetta, l'unità immobiliare ad uso abitativo:

- sita in _____ (____), Via _____ n. _____
- piano ___, composta da _____
- censita al Catasto Fabbricati del Comune di _____
- identificata con **Codice Identificativo Regionale (CIR, CIS, CUSR, IUN, CITRA, CIPAT) e CIN** _____

(di seguito denominata "ALLOGGIO").

L'ALLOGGIO viene locato **ammobiliato** e in condizioni idonee all'uso concordato.

Art. 2 – Destinazione d'uso e divieti

L'ALLOGGIO è concesso in locazione **esclusivamente per finalità turistica**, ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. c), L. 431/1998.

È fatto espresso divieto al GUEST di:

- destinare l'ALLOGGIO ad uso abitativo stabile;
- trasferirvi la propria residenza o domicilio;
- utilizzarlo per finalità diverse da quelle turistiche.

La violazione della presente clausola comporta la risoluzione immediata del contratto.

Art. 3 – Durata della locazione – Check-in e Check-out

La locazione ha durata **inferiore a 30 giorni** ed è stabilita:

- dal giorno _____ ore _____ **(CHECK-IN)**
- al giorno _____ ore _____ **(CHECK-OUT)**

Alla scadenza indicata il contratto cesserà automaticamente, **senza necessità di disdetta e senza possibilità di rinnovo tacito**.

Art. 4 – Canone di locazione e modalità di pagamento

Il canone complessivo della locazione è convenuto in **Euro _____**, da corrispondersi:

- in un'unica soluzione, mediante mezzo tracciabile ovvero _____;
- in contanti.

Il canone si intende **omnicomprensivo**, includendo l'uso dell'ALLOGGIO, degli arredi e delle utenze, salvo diverso accordo scritto.

Art. 5 – Spese incluse e servizi ammessi

Il canone comprende:

- utenze (acqua, energia elettrica, gas);
- una sola fornitura di biancheria da letto e da bagno,
- pulizia iniziale dell'ALLOGGIO.

Le parti riconoscono che tali servizi accessori sono **compatibili con la locazione breve** ai sensi dell'art. 4 D.L. 50/2017 e non configurano né attività imprenditoriale né servizi aggiuntivi tipici delle strutture ricettive.

Art. 6 – Imposta di soggiorno

Ove prevista dal regolamento comunale, l'imposta di soggiorno è dovuta dal GUEST e **non è inclusa nel canone**, salvo diverso accordo scritto.

L'HOST provvederà agli adempimenti previsti dalla normativa vigente.

Art. 7 – Identificazione degli ospiti e sicurezza

Ai sensi dell'art. 109 T.U.L.P.S., il GUEST è tenuto a:

- esibire un valido documento di identità;
- fornire i documenti identificativi di tutti gli ospiti.

La mancata collaborazione può comportare il **diniego di accesso** all'ALLOGGIO.

Art. 8 – Numero massimo di occupanti

L'ALLOGGIO è concesso per un numero massimo di **n. _____ persone**. È vietata l'ospitalità eccedente senza autorizzazione scritta dell'HOST.

Art. 9 – Regolamento di utilizzo

L'ALLOGGIO è soggetto al **Regolamento di utilizzo**, consegnato, inviato o affisso all'interno dell'immobile, che il GUEST dichiara di conoscere e accettare.

Il Regolamento costituisce **parte integrante** del presente contratto.

Art. 10 – Riparazioni e manutenzione

L'HOST è responsabile delle riparazioni e della manutenzione **non imputabili** al GUEST.

Restano a carico del GUEST gli interventi resisi necessari per uso improprio, negligenza o fatto proprio o degli ospiti ammessi.

Art. 11 – Obblighi di custodia e responsabilità

Il GUEST è responsabile della custodia dell'ALLOGGIO e del suo contenuto **dal CHECK-IN al CHECK-OUT** e risponde dei danni causati da sé o dai propri ospiti.

Art. 12 – Cauzione (eventuale)

Il GUEST versa una cauzione di Euro _____, restituita al termine del soggiorno salvo compensazione per danni o inadempimenti.

Art. 13 – Divieto di sublocazione e cessione

È fatto divieto al GUEST di sublocare, concedere in comodato o cedere il presente contratto.

Art. 14 – Ritardo o inadempimento dell'HOST

L'HOST si impegna a consegnare l'ALLOGGIO conforme e a garantire un CHECK-IN puntuale, intervenendo tempestivamente in caso di difformità, salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Art. 15 – Ritardo o inadempimento del GUEST

Il ritardo nel CHECK-OUT comporta l'obbligo di risarcire i danni eventualmente causati. L'HOST potrà trattenere la cauzione e rimuovere eventuali beni lasciati nell'ALLOGGIO, assumendone la custodia nei limiti di legge.

Art. 16 – Norme applicabili

Per quanto non previsto si applicano il Codice Civile, la L. 431/1998, il D.L. 50/2017 e la normativa regionale e comunale vigente.

Art. 17 – Foro competente

Per ogni controversia è competente il Foro del luogo in cui è situato l'ALLOGGIO, previo esperimento del tentativo di mediazione ove obbligatorio.

Art. 18 – Trattamento dei dati personali

Le Parti autorizzano il trattamento dei dati personali ai sensi del Reg. UE 679/2016 (GDPR), esclusivamente per finalità connesse al presente contratto.

Luogo e data _____

Firma HOST _____

Firma GUEST _____

APPROVAZIONE SPECIFICA

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c., il GUEST dichiara di approvare specificamente le clausole: **2, 3, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17.**

Luogo e data _____

Firma HOST _____

Firma GUEST _____

AffittiBrevi360®
Gestione Burocrazia Locazioni

CONTATTACI



+39 3291012074



info@affittibrevi360.it



www.affittibrevi360.it



Via Alcide De Gasperi, 20 - Ragusa

**SE VUOI RESTARE SEMPRE AGGIORNATO
SU NOVITÀ, CAMBI NORMATIVI,
SCADENZE O SEMPLICEMENTE HAI UN
DUBBIO, RIMANI IN CONTATTO CON NOI
ATTRaverso i social**



La nostra pagina: **Affitti Brevi 360 - Gestione Burocrazia Locazioni**

Il nostro gruppo: **Community Affitti Brevi - Dubbi, Burocrazia e Soluzioni**



La nostra pagina Linkedin: **Affitti Brevi 360®**