

Locazioni brevi: arriva il contratto-tipo

09 January 2020

Il mercato italiano delle locazioni brevi di immobili con finalità turistica trova la prima regolamentazione. Ci ha pensato la Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi (Mmbl), sul cui territorio sono presenti quasi 3mila "home sharing" con oltre 4mila camere e 10mila posti letto. Questo, comunque, è un settore che in tutta Italia è cresciuto molto rapidamente alimentato dalla speculazione, dall'accesso al credito più agile e conveniente e, per di più, dall'assenza di norme (fiscali soprattutto). La domanda degli investitori per abitazioni da destinare a reddito ha vivacizzato il mercato immobiliare a tal punto, con tagli specifici (e in zone strategiche), che ha ridisegnato la mappa delle compravendite in moltissime aree turistiche del Paese.

È

Le associazioni che hanno firmato

Per porre fine al "far west" che caratterizzava il settore e alle lamentele dei settori penalizzati dal fenomeno dell'home sharing, la Camera Mmbl ha varato il contratto-tipo per la "locazione breve di immobili con finalità turistica". Lo hanno firmato associazioni come Rescasa, Altroconsumo, UNC, OspitaMI, Lega Consumatori, ACU (Associazione Consumatori Utenti), Cittadinanzattiva, ADICONSUM, Confconsumatori, Movimento Difesa del Cittadino, Udicon, Casa del Consumatore e Assoutenti. Il contratto è disponibile per chi dà la casa in affitto per brevi periodi e per i turisti che affittano e si rivolge a tutti coloro che vogliono mettere a reddito un immobile o parte di esso con locazioni brevi. È il primo strumento in Italia che dà certezza al rapporto tra "Guest" e "Host".

È È

Prevista costituzione di "tavoli" con i professionisti

Si tratta, recita una nota ufficiale, di un contratto semplice e di immediata comprensione, che può essere sottoscritto direttamente tra le parti. I passi successivi vedranno la costituzione, sempre presso la Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi, di "Tavoli di lavoro" con la partecipazione delle piattaforme informatiche e dei property manager (gestori di immobili per conto dei proprietari), in un settore che si sta professionalizzando e sta creando nuove opportunità di lavoro. In caso di controversie, ci si può rivolgere al Servizio di conciliazione della Camera Arbitrale di Milano per esperire una mediazione. Quando le parti decidono di avviare una mediazione, la percentuale di accordo è superiore al 70%.

È

I contenuti del contratto-tipo

Nello specifico, il contratto-tipo contiene elementi rilevanti come il pagamento della tassa di soggiorno sulla base delle norme territoriali, la reciproca presentazione dei documenti per la sicurezza, l'inventario aggiornato dei beni in casa per l'effettivo e costante controllo delle dotazioni, la segnalazione con esposizione delle "regole pratiche" su temi significativi come fumo, parcheggio, animali, l'obbligo di esibire in casa il regolamento, la gestione della disdetta, da parte di entrambe le parti, con l'eventuale parziale rimborso del pagamento, la necessità di pulizia iniziale/finale e rispondenza alle immagini online dell'alloggio, la correttezza e velocità nell'accoglienza e nel rilascio dell'immobile alla data e negli orari previsti.

È

È Chiarezza in un mercato in crescita esponenziale

Il tema degli affitti brevi, ha affermato Beatrice Zanolini, consigliere della Camera di Commercio, "è necessario di essere affrontato secondo modalità comuni a livello nazionale" e come per mettere chiarezza si "quindi giunti a questo contratto-tipo. Stiamo parlando, ha aggiunto, "di un mercato emergente che necessita di regole chiare e univoche in quanto in crescita esponenziale e verso una clientela spesso straniera. Sulla scorta dell'esperienza che sta maturando, in particolare la città di Milano, questo contratto-tipo, pur non trattandosi di uno strumento obbligatorio, può certamente rappresentare un aiuto concreto che permette di affrontare, con chiarezza preventiva, le numerose problematiche che insorgono quotidianamente su questa frontiera".

È

Il mercato immobiliare alimentato dagli investitori

Un mercato davvero in forte espansione, come si deduce dalla vivacità che caratterizza ultimamente il mercato immobiliare. Una buona parte delle compravendite (soprattutto per i tagli medio-piccoli) è infatti riconducibile a investimenti, spesso finanziati tramite mutui. A questo ultimo proposito, il ricorso ai prestiti ipotecari è agevolato sia dai bassi tassi di interesse, sia da una maggiore rapidità nelle operazioni di accensione. I mutuatari, infatti, spesso arrivano a presentare una domanda più informati rispetto al passato. Una condizione facilitata dai servizi offerti da MutuiOnline.it, sito che permette "tra l'altro - di conoscere lo stato aggiornato dei tassi di interesse e le migliori offerte di mutuo delle banche, di compararle e anche di fare un preventivo personalizzato.

Fonte: www.mutuionline.it