

# Come funziona il contratto di locazione a uso foresteria?

scritto da Angelo Greco | 13/01/2026



***Un contratto di affitto flessibile, ideale per aziende che devono alloggiare dipendenti o collaboratori. Scopri quali sono le regole, la durata e il canone di questa particolare tipologia di locazione.***

Le esigenze lavorative moderne portano spesso le aziende a dover spostare il proprio personale in città diverse da quella di residenza. Che si tratti di una trasferta temporanea, di un progetto a lungo termine o della necessità di ospitare consulenti e amministratori, trovare una soluzione abitativa flessibile è fondamentale. I tradizionali contratti di affitto, con i loro vincoli di durata, spesso non si adattano a queste necessità. Esiste però una soluzione specifica che permette di superare questi ostacoli, pensata proprio per le persone giuridiche. Molti si chiedono, quindi, **come funziona il contratto di locazione a uso foresteria**. Si tratta di un accordo particolare, non definito da una legge specifica ma ampiamente riconosciuto dalla pratica e dalla giurisprudenza, che offre grande libertà alle parti. Vediamo insieme di cosa si tratta, quali sono le sue caratteristiche e le regole che lo governano.

# A cosa serve il contratto di locazione a uso foresteria?

La caratteristica principale di un **contratto di locazione ad uso foresteria** risiede nel suo scopo specifico. A differenza di un normale contratto di affitto, non è pensato per soddisfare un bisogno abitativo primario e stabile di chi firma il contratto (il cosiddetto **conduttore**). La sua finalità, la sua “causa” in termini legali, è quella di mettere un immobile a disposizione di terze persone, solitamente per periodi di tempo limitati e per esigenze connesse all’attività lavorativa. Il **conduttore**, infatti, è quasi sempre una persona giuridica – come una società, un ente o un’associazione – che ha la necessità di offrire un alloggio temporaneo ai propri dipendenti, collaboratori, amministratori o ospiti.

L’elemento che lo contraddistingue è la **strumentalità** dell’immobile rispetto all’attività del **conduttore**: l’appartamento non serve all’azienda per “abitarci”, ma come uno strumento per la sua operatività. Questo implica una naturale **rotazione dei soggetti** che utilizzano effettivamente l’alloggio, pur garantendo un’utilizzazione tendenzialmente continuativa del bene (Tribunale Di Latina, sent. n.1039 del 28 Maggio 2025). Benché non sia previsto da una legge ad hoc, questo tipo di contratto è pienamente legittimo grazie al principio di **autonomia contrattuale**, che permette ai privati di creare accordi che soddisfino i loro specifici interessi, purché leciti (art. 1322 Codice Civile).

*Una società di ingegneria si aggiudica un appalto della durata di un anno in un’altra regione. Invece di stipulare contratti di affitto transitori per ciascuno dei suoi tre ingegneri, la società prende in locazione un unico appartamento a uso foresteria. In questo modo, può ospitare il personale inviato in trasferta, con la possibilità di far ruotare le persone a seconda delle esigenze del cantiere, senza dover modificare il contratto di locazione.*

# Quali leggi regolano la locazione a uso foresteria?

La disciplina giuridica applicabile a questo contratto è una delle sue peculiarità più interessanti, perché si definisce più per le norme che *non* si applicano che per

quelle che si applicano. Proprio perché la sua finalità non è abitativa in senso stretto, il contratto a uso foresteria sfugge ai vincoli previsti per le locazioni tradizionali.

Innanzitutto, non è soggetto alla disciplina sulle locazioni abitative (L. n. 431/1998). Questo significa che le parti sono completamente libere di determinare i due elementi più importanti del contratto:

- la **durata**, che non deve rispettare i termini minimi di 4+4 anni per i canoni liberi o di 3+2 per quelli concordati;
- l'ammontare del **canone** di locazione, che può essere liberamente negoziato senza riferimenti a tabelle o accordi territoriali.

Anche le norme previste per le locazioni a uso diverso dall'abitazione, le cosiddette "locazioni commerciali" (L. n. 392/1978), di regola non si applicano. Non sono quindi previsti né la durata minima di 6+6 anni (o 9+9 per le attività alberghiere) né il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale a fine contratto.

Esiste però un'importante eccezione: se l'immobile non viene usato per alloggiare il proprio personale, ma per svolgere un'attività di tipo alberghiero o simile, cioè offrendo alloggio al pubblico come attività d'impresa, allora la disciplina cambia e si rientra nelle regole specifiche per le attività turistiche, che prevedono una durata minima di nove anni (art. 27, L. n. 392/1978; Tribunale di Verbania, sent. n.475 del 10 dicembre 2024; Cons. St., sent. n. 6127 del 2025). Di conseguenza, il contratto a uso foresteria è regolato principalmente da ciò che le parti scrivono nell'accordo e, per tutto quello che non viene specificato, dalle norme generali sulla locazione contenute nel Codice Civile (artt. 1571 e seguenti).

*Se una banca prende in affitto un appartamento per ospitare il nuovo direttore di filiale in attesa che trovi una sistemazione definitiva, si tratta di uso foresteria. Se, invece, la stessa banca affitta un intero edificio per trasformarlo in un residence e affittare gli appartamenti al pubblico, sta svolgendo un'attività assimilabile a quella alberghiera e dovrà rispettare regole contrattuali molto più stringenti.*

# Quali adempimenti formali sono necessari?

Anche se gode di grande flessibilità, il contratto di locazione a uso foresteria non è esente da alcuni obblighi formali fondamentali, la cui violazione può avere conseguenze molto serie. Il primo requisito è la **forma scritta**. Sebbene questo contratto non rientri direttamente nel campo di applicazione della legge sulle locazioni abitative, la giurisprudenza è ormai orientata a considerare necessaria la forma scritta per la validità di tutti i contratti di locazione immobiliare (art. 1, comma 4, L. n. 431/1998). Questo non significa necessariamente firmare un documento cartaceo; un'interpretazione moderna ammette che il requisito possa essere soddisfatto anche attraverso uno scambio di email, a condizione che da esse emergano chiaramente la proposta, l'accettazione e gli elementi essenziali dell'accordo, come l'identificazione dell'immobile, il canone e la durata (Tribunale Di Latina, sent. n.1039 del 28 Maggio 2025).

Il secondo adempimento, ancora più importante, è l'obbligo di **registrazione** del contratto presso l'Agenzia delle Entrate. La legge stabilisce che tutti i contratti di locazione immobiliare, indipendentemente dalla loro durata, devono essere registrati a pena di **nullità** (art. 1, comma 346, L. n. 311/2004). Questa nullità è "assoluta", il che significa che può essere fatta valere da chiunque ne abbia interesse e può anche essere rilevata d'ufficio da un giudice. La mancata registrazione, quindi, rende il contratto invalido e impedisce al proprietario (**locatore**) di tutelare i propri diritti in tribunale, ad esempio intentando una causa per ottenere il pagamento dei canoni non versati (Tribunale Di Latina, sent. n.1039 del 28 Maggio 2025).

*Una società stipula un contratto a uso foresteria e, dopo alcuni mesi, smette di pagare l'affitto. Se il proprietario non ha registrato il contratto, non potrà rivolgersi al giudice per ottenere un decreto ingiuntivo e recuperare le somme dovute, perché dal punto di vista legale il contratto è come se non esistesse.*

## In cosa si differenzia dagli altri tipi di

## affitto?

È facile confondere l'uso foresteria con altre tipologie contrattuali che prevedono una durata limitata, ma le differenze sono sostanziali. La distinzione più importante è con la **locazione abitativa transitoria**. Quest'ultima è pensata per soddisfare una specifica e documentata esigenza temporanea del proprietario o dell'inquilino (ad esempio, un lavoratore con un contratto a tempo determinato). Nel contratto transitorio, questa esigenza deve essere obbligatoriamente indicata e provata, altrimenti il contratto viene automaticamente convertito in un normale 4+4. Nel contratto a uso foresteria, invece, la transitorietà è implicita nella sua funzione strumentale per l'azienda e non richiede alcuna giustificazione formale (Corte Di Appello Di Milano, sent. n.2947 del 14 Novembre 2024).

Un'altra figura da non confondere è la **locazione turistica**, che serve a soddisfare un bisogno abitativo temporaneo legato a finalità di vacanza. Sebbene il Codice del Turismo menzioni le "foresterie per turisti" come strutture ricettive (D.Lgs. 79/2011), il contratto di foresteria classico si distingue nettamente, perché il conduttore (l'azienda) non svolge un'attività ricettiva, ma si limita a usare l'immobile per le necessità del proprio personale. Infine, non ha nulla a che vedere con la **multiproprietà**, che comporta l'acquisto di un diritto di godimento su un immobile per un determinato periodo dell'anno e segue regole completamente diverse (Cass. Civ., Sez. 2, n. 29599 del 25-10-2023).

## Cosa succede se si usa la foresteria per altri scopi?

La grande libertà offerta dal contratto a uso foresteria non deve diventare un pretesto per aggirare le norme più rigide previste per le locazioni abitative. Il rischio è quello della **riqualificazione** del contratto. Se le parti, di comune accordo o per iniziativa di una sola di esse, utilizzano lo schema della foresteria solo sulla carta, mentre nella realtà l'immobile viene usato come abitazione stabile e principale da una persona fisica, un giudice può "smascherare" la finzione.

In questi casi, il giudice non considera valido il nome dato al contratto ("foresteria"), ma guarda all'uso effettivo che viene fatto dell'immobile. Se emerge che si tratta di una vera e propria locazione abitativa, applicherà la disciplina

corrispondente, solitamente quella del contratto a canone libero 4+4. Questo significa che il contratto avrà una durata minima di quattro anni, rinnovabile per altri quattro, con tutte le tutele previste per l'inquilino. L'onere di dimostrare che si tratta di una simulazione spetta a chi intende farla valere.

*Il legale rappresentante di una piccola società stipula un contratto a uso foresteria per un appartamento in cui, in realtà, va a vivere stabilmente con la sua famiglia. Se un giorno il proprietario volesse interrompere il rapporto alla scadenza pattuita, l'inquilino potrebbe rivolgersi al giudice, dimostrare che quella è la sua abitazione principale e ottenere la **riqualificazione** del contratto in una locazione abitativa 4+4, potendo così rimanere nell'immobile.*

## Il termine foresteria ha altri significati?

Sì, ed è importante fare chiarezza per non creare confusione. Oltre a indicare un tipo di contratto, la parola "foresteria" assume un significato specifico nel diritto amministrativo e, in particolare, nella **pianificazione urbanistica**. In questo ambito, "foresteria" definisce una specifica **destinazione d'uso** di un immobile, legata a esigenze di alloggio temporaneo e spesso funzionale ad altre attività principali (come cantieri, impianti sportivi, strutture militari o universitarie).

Utilizzare un immobile che, secondo il piano regolatore del Comune, ha una destinazione d'uso a "foresteria" come se fosse una residenza stabile e permanente, costituisce un **abuso edilizio**. Questo perché la trasformazione in abitazione stabile comporta un aumento del cosiddetto "carico urbanistico", ovvero un maggior peso sui servizi pubblici della zona (strade, parcheggi, fognature, scuole). Sebbene i due concetti - il contratto civilistico e la destinazione urbanistica - siano distinti, sono chiaramente collegati. Stipulare un contratto di foresteria per un immobile con questa specifica destinazione d'uso è perfettamente coerente, ma è illegittimo utilizzarlo per viverci in modo permanente (Cons. St., sent. n. 6127 del 2025).