



Nuova disciplina dei contratti di locazione in Catalogna: limiti e criteri per la determinazione del canone

In vigore dal 1° gennaio 2026

La Legge 11/2025, del 29 dicembre, della Catalogna, pubblicata nel DOG (Gazzetta Ufficiale della Catalogna) del 31 dicembre 2025, relativa alle misure in materia di edilizia abitativa e urbanistica, entrata **in vigore il 1° gennaio 2026**, introduce **modifiche sostanziali alla regolamentazione dei contratti di locazione in Catalogna**. Nella presente circolare sono riportati quelli più significativi; il testo integrale della legge è disponibile al link indicato alla fine della presente circolare.

QUADRO NORMATIVO E RIFERIMENTI GIURIDICI

La Legge 11/2025 modifica la Legge 18/2007, del 28 dicembre, sul diritto all'alloggio, incorporando gli articoli 66 bis e 66 ter, che regolano i contratti di **locazione temporanea e di locazione per camere**. Inoltre, rinvia alla legge sugli affitti urbani (LAU) per aspetti quali cauzioni, garanzie, adeguamento dei canoni e limitazioni nelle zone soggette a tensione abitativa. Secondo il legislatore, questa normativa mira a evitare che i contratti temporanei vengano utilizzati per eludere i limiti di prezzo stabiliti nelle aree con elevata domanda residenziale.

PRINCIPALI NOVITÀ E ARTICOLI

La Legge 11/2025 introduce le seguenti modifiche alla Legge 18/2007:

- Articolo 66 bis.1: Si presume **che ogni contratto di locazione che soddisfi un'esigenza abitativa abbia carattere permanente, indipendentemente dalla sua durata**. I contratti di locazione a scopo ricreativo, turistico o vacanziero devono indicare espressamente tale finalità nel contratto.
- Articolo 66 bis.2: Consente la stipula di **contratti temporanei per motivi comprovati** (studi, lavoro, cure mediche, ecc.), applicando le disposizioni della LAU in materia di cauzione, garanzie e adeguamento del canone.

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://www.escura.com/es/blog/>



Las circulares de **Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.

- Articolo 66 bis.3 e 4: Obbliga a **indicare la finalità nei contratti di locazione temporanea** per motivi comprovati e a fornire la documentazione comprovante, con registrazione della causa unitamente alla cauzione. Oltre a quanto sopra, nei contratti di locazione temporanea per **uso ricreativo, turistico o vacanziero è obbligatorio indicare il luogo di residenza permanente del locatario**.
- Articolo 66 bis.5: Se un **contratto di locazione temporanea viene prorogato** e il locatario non dimostra la causa della temporaneità né di avere la propria residenza in altro luogo, il contratto viene considerato come locazione di abitazione permanente. In tal caso, si applica la normativa sulle locazioni urbane per l'abitazione abituale, compresa la durata minima legale e il regime di proroghe, che decorrono dalla data del contratto iniziale.
- Articolo 66 bis.6: Se non vi è proroga, ma **viene firmato un nuovo contratto con lo stesso inquilino e per lo stesso alloggio, anche questo nuovo contratto è considerato locazione permanente**, a meno che il locatore non dimostri che persistono le circostanze che giustificavano la necessità della locazione temporanea.
- Articolo 66 ter: definisce la modalità di **locazione delle camere e limita l'importo degli affitti al valore massimo consentito per l'intero alloggio** secondo l'indice ufficiale.

LIMITAZIONI NELLA FISSAZIONE DEL CANONE

Nelle zone dichiarate come mercato residenziale sotto pressione, i contratti di locazione di abitazioni permanenti, temporanee e per camere sono soggetti a limiti di affitto. Il prezzo massimo è calcolato in base all'**Indice di Riferimento dei Prezzi di Affitto** (IRPL). Per i grandi proprietari, il limite sarà il valore più basso tra l'indice ufficiale e l'affitto precedente aggiornato. Nel caso di affitti per camere, la somma degli affitti non può superare l'affitto massimo dell'intero immobile.

RACCOMANDAZIONI PRATICHE

Ai fini della corretta applicazione della legge, consigliamo quanto segue:

- Verificare se il comune è dichiarato zona soggetta a tensione abitativa prima di fissare l'affitto.
- Includere nel contratto espressamente la finalità della locazione e la documentazione comprovante.
- Calcolare l'affitto in base all'IRPL e applicare i supplementi consentiti (fino a un massimo del 10%, se l'alloggio è stato ristrutturato o sono stati effettuati miglioramenti in termini di efficienza energetica o accessibilità nei due anni precedenti il nuovo contratto; oppure se il nuovo contratto è stipulato per un periodo di 10 o più anni o è fissato un diritto di proroga di 10 anni o più).
- Rispettare la normativa della LAU: cauzione, garanzie, aggiornamento del canone di locazione.
- Evitare proroghe ingiustificate al fine di non determinare la trasformazione del contratto in permanente.

[Consulta la pubblicazione del BOE.](#)



TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://www.escura.com/es/blog/>



Las circulares de **Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.