

vademecum

DUBAI

COMITES

LOCAZIONE DI IMMOBILI

Versione 01 – Gennaio 2016

A cura della Commissione
Diritto al Lavoro e Diritti Civili



Premessa

Questo vademecum, “LOCAZIONE DI IMMOBILI A DUBAI”, è stato redatto a cura della Commissione “Diritto al Lavoro e Diritti Civili” del Comitato degli Italiani Residenti all’Estero per il Collegio di Dubai e degli Emirati del Nord negli Emirati Arabi Uniti (in breve “Comites di Dubai”).

L’intento di questo vademecum è quello di fornire una guida pratica a supporto della Comunità Italiana in materia di locazioni immobiliari. L’attuale versione di questo vademecum raccoglie le informazioni aggiornate alla data della sua pubblicazione, reperibili pubblicamente presso le fonti citate, che sono comunque state sottoposte ad una accurata verifica. Il Comites di Dubai, tuttavia, non può rispondere di eventuali inesattezze contenute in questo documento per effetto di modifiche o variazioni sopravvenute successivamente alla sua pubblicazione, né è responsabile della correttezza delle informazioni reperite da fonti terze qui citate.

I membri della Commissione “Diritto al Lavoro e Diritti Civili” invitano tutti i cittadini a comunicare al Comites tutte le variazioni che dovessero eventualmente riscontrare nel tempo, così da poter tempestivamente e costantemente aggiornare il documento.

Per eventuali commenti, contributi e segnalazioni con riferimento al vademecum “LOCAZIONE DI IMMOBILI A DUBAI” è possibile contattare i referenti del Comites di Dubai, come indicato sul sito www.comitesdubai.org.

La locazione di immobili a Dubai

La locazione, o affitto di immobili nell'Emirato di Dubai è pratica molto diffusa poiché chi arriva nell' Emirato di solito ritiene di voler un immobile per un tempo breve e magari di investire nel suo acquisto solo in un tempo successivo.

Il contratto di affitto può avvenire direttamente con il proprietario o tramite un agente immobiliare. Quest'ultimo deve essere registrato presso la RERA, Real Estate Regulatory Agency, organo deputato alla registrazione dei passaggi immobiliari a Dubai.

Il proprietario o, per lui, l'agente, deve essere in possesso il titolo di acquisto dell'immobile da locare; il documento di acquisto è detto *title deed*. Il contratto viene poi registrato alla RERA attraverso l'EJARI.

I contratti di locazione di solito hanno durata annuale e prevedono un canone di affitto annuale che può essere incrementato o diminuito negli anni successivi al primo in conformità a quanto stabilito dalla RERA. Ciò a tutela delle parti, ed in particolare del locatario o affittuario, poiché il mercato immobiliare a Dubai è molto fluttuante.





In caso di dispute tra le parti occorre adire l'RDC o *Rent Dispute Settlement Centre of Dubai*. Tale organo è competente a risolvere le cause in materia di locazione per gli immobili situati nell' Emirato di Dubai e nelle *free zones*, zone franche vicine all'Emirato di Dubai, nel caso queste ultime non abbiano un tribunale deputato al loro interno.

La spesa iniziale per dar via alla causa è proporzionale al canone di affitto.

Il procedimento prevede un tentativo obbligatorio di conciliazione fra le parti e qualora esso fallisca, un primo grado di giudizio avanti ad un comitato di giudici ed un eventuale secondo grado avanti al comitato di Appello.

I procedimenti menzionati, che prevedono quale lingua degli atti processuali l'arabo, sono rapidi avendo un decorso per ogni grado di circa tre mesi. Il decorso si intende dal deposito del ricorso alla sentenza.