

Contratto-tipo di locazione a uso turistico di case e appartamenti per le vacanze

(ai sensi dell'art. 1, comma 2, lettera c, legge 9 dicembre 1998, n. 431)

Con la presente scrittura privata, redatta in tre originali, il/la sottoscritta sig. _____ (nome e cognome), residente in _____ via _____ n. civico _____, CF _____¹, di seguito denominato/a locatore, nella veste di _____, titolare del potere di concedere in locazione il seguente immobile, idoneo a essere concesso in locazione in base alle vigenti disposizioni di legge e conformi alle normative sulla sicurezza degli impianti, ammobiliato come da inventario contenuto all'interno dell'immobile, sito in _____, via _____ n. civico _____ piano _____ scala _____ interno _____ composto di n. vani _____ oltre cucina [*se presente*] e servizi, e dotata altresì [*segue descrizione dell'immobile locato*] _____ e dei seguenti elementi accessori [*cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.: indicare quali*] _____ per una superficie complessiva di circa _____, [*indicare gli eventuali valori millesimali*]

concede in locazione a esclusivo uso turistico del Conduttore

il suddetto immobile al sig./sig.ra _____, nato/a a _____, il _____, residente in _____, via _____, n. _____, tel. _____, -mail _____, CF _____, documento di identificazione _____, n. _____, rilasciato da _____, il _____ di seguito denominato come Conduttore, che si impegna a ospitarvi non più di _____ persone, lui compreso,

Patti e condizioni

Art. 1 Durata e canone

Il contratto avrà una durata non superiore a trenta giorni², dal _____ al _____, allorché la locazione di cui al presente contratto cesserà senza bisogno di disdetta alcuna, che si intende sin d'ora data per allora, avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile anche sopra descritte e ben note, e la sua ubicazione, per un canone complessivo di euro _____ (in lettere _____).

Art. 2 Caparra confirmatoria³

Al momento della firma del presente contratto il Conduttore versa al Locatore, che la incassa e qui rilascia quietanza dell'avvenuto pagamento, la somma di euro _____ a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'art. 1385 cod. civ.

Art. 3 Pagamento del canone

Il pagamento del canone dovrà avvenire nel momento in cui il Conduttore si presenterà per ritirare le chiavi dell'immobile presso il domicilio del Locatore [ovvero a mezzo di bonifico bancario ovvero _____ in n. _____ rate eguali anticipate di euro _____ ciascuna, scadenti il _____].

¹ Per le persone fisiche, riportare: nome; cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale; sede; codice fiscale; partita IVA; numero d'iscrizione registro imprese; nonché nome; cognome e data di nascita del legale rappresentante.

² Nel caso in cui la durata del contratto sia superiore a giorni 30, il contratto andrà registrato e occorrerà inserire oltre i dati catastali anche un'apposita clausola sulle spese di registrazione [da ripartire in misura uguale tra le parti] e bollo [e ricevute conseguenti, a carico del conduttore] (sempre che non si ricorra al regime della cedolare secca che assorbirebbe anche le spese di registrazione e bollo) diversa da quella qui utilizzata. Si consiglia in questo caso il ricorso al modello di locazione «a uso abitativo transitorio».

³ Clausola alternativa: "Deposito cauzionale": A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, ivi compresa la restituzione dell'immobile alla data di scadenza, il conduttore versa al locatore una somma di euro _____, pari a _____ mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e infruttifera.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

La caparra già versata sarà imputata al canone dovuto e quindi nel momento in cui si presenterà per ritirare le chiavi dell'immobile, il Conduttore dovrà versare a saldo la somma di euro _____.

Qualora, in caso di mancato o ritardato arrivo senza preavviso, il Conduttore non provveda al ritiro delle chiavi e al contestuale saldo di quanto dovuto entro il secondo giorno successivo a quello d'inizio del periodo di locazione, il Locatore potrà recedere dal contratto, ritenendo la caparra, oppure in caso di mancata locazione potrà pretendere in sostituzione il versamento dell'intero canone convenuto.

Art. 4 Deposito cauzionale e responsabilità del Conduttore

Sempre nel momento in cui si presenterà presso il Locatore per ritirare le chiavi dell'immobile, il Conduttore, oltre alle somme già precisate, verserà al Locatore, la somma di euro _____ a titolo di deposito cauzionale infruttifero, somma che gli verrà restituita al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e degli arredi.

Dalla somma che il Conduttore consegnerà a titolo di cauzione verranno detratti, al momento della restituzione delle chiavi, gli importi necessari per riparare gli eventuali danni sofferti dall'immobile e/o dagli arredi o loro ammanchi, a lui imputabili. Qualora l'ammontare dei danni o degli ammanchi dovesse superare quello del deposito cauzionale, anche questa differenza dovrà essere versata al Locatore.

Art. 5 Ritiro delle chiavi e adempimenti connessi

Il Conduttore potrà ritirare le chiavi dell'immobile presso il Locatore a partire dalle ore _____ del giorno d'inizio della locazione e dovrà riconsegnarle entro le ore _____ del giorno ultimo della locazione.

Il Locatore sarà disponibile per la consegna e il ritiro delle chiavi tutti i giorni, dalle ore _____, alle ore _____, escluso il _____.

La consegna delle chiavi avverrà solo a seguito del versamento di tutte le somme dovute.

Il Locatore, al momento della consegna delle chiavi, con riguardo alla Certificazione energetica, consegna al conduttore attestazione ACE rilasciata il _____⁴.

Art. 6 Consegna e riconsegna dei locali

Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli di cui al presente contratto e di averla trovata adatta all'uso convenuto, esenti da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi vi abita, adeguata alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, nonché gli infissi e serramenti, esonerando il locatore da ogni e qualsiasi obbligo a effettuare adattamento di sorta.

Il Conduttore dichiara di prendere l'unità immobiliare in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima.

Il Conduttore si impegna (art. 1590 cod. civ.) a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, fatto sempre salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Art. 7 Ripartizione delle spese

Le spese concernenti l'erogazione di luce, gas e acqua, le spese condominiali, tassa asporto rifiuti e le spese di manutenzione dell'immobile comprese le spese di piccola manutenzione, rimarranno a carico del Locatore.

Rimarranno

Non rimarranno

a carico del Conduttore le seguenti spese: [es. servizio di pulizia e concernenti l'erogazione] _____.

Di tutte le spese di cui sopra a carico del Locatore per utenze, spese condominiali ed asporto rifiuti, si è già tenuto conto nella determinazione del canone di locazione, dovendosi pertanto ritenere le medesime già ricomprese forfetariamente nell'entità del medesimo.

Per le altre spese inerenti l'unità immobiliare locata, le parti contraenti fanno riferimento ad espresso rinvio a quanto previsto nella Tabella oneri accessori che dichiarano di ben conoscere e accettare.

⁴ Ai sensi dell'art. 6, comma 2 *ter*, del d.lgs.192/2005 (comma introdotto dall'art. 13 del d.lgs. 3 marzo 2011, in vigore dal 29 marzo 2011, n. 28) il Locatore (o il Conduttore) deve dare atto di aver consegnato (ricevuto) le informazioni e la documentazione inerente la certificazione energetica degli edifici (tale specifico obbligo di documentazione è, però, previsto solo per i casi in cui gli immobili siano già forniti per legge di attestato di certificazione energetica).

Art. 8 Obbligo del Conduttore

Il Conduttore dovrà segnalare al Locatore eventuali difetti dell'immobile e degli arredi o loro ammanchi rispetto all'inventario contenuto all'interno dell'immobile, entro 24 ore dalla consegna delle chiavi. In mancanza di segnalazione, i suddetti difetti o ammanchi si presumeranno imputabili al Conduttore.

Art. 9 Destinazione d'uso

L'unità immobiliare, si concede in locazione esclusivamente per finalità turistica ai sensi dell'art.1, comma 2, lettera c), della legge 431/98, per uso esclusivo di abitazione del Conduttore e delle seguenti persone⁵:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

Il conduttore dichiara che l'unità immobiliare verrà da lui utilizzata esclusivamente quale abitazione secondaria dichiarando il medesimo di avere la sua abitazione principale nel comune di _____ in via _____ n. _____ [come da certificato di residenza/autocertificazione allegato/a].

Il locatore si è determinato alla conclusione del presente contratto esclusivamente in funzione di quanto dal conduttore come sopra dichiarato.

Art. 10 Regole di corretto godimento dell'immobile

Sono ammessi/non sono ammessi animali di piccola taglia.

Il Locatore mette a disposizione del Conduttore il regolamento condominiale (ove presente).

Il conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile (ove presente) di cui dichiara di aver preso conoscenza, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condòmini.

È in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti dipendenti dal conduttore medesimo, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Art. 11 Regole di ospitalità⁶

L'ospitalità nell'immobile di un numero di persone superiore a quello convenuto comporterà la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., e l'obbligo di versare al Locatore una somma pari all'ammontare dell'intero canone convenuto, a titolo di penale ai sensi dell'art. 1382 cod. civ. anche trattenendo a tal fine il deposito cauzionale.

Art. 12 Divieti di sublocazione, comodato e cessione

La sublocazione, il comodato o la cessione in godimento a qualsiasi altro titolo a terzi, in tutto o in parte, è vietata, pena la risoluzione del contratto.

Art. 13 Addizioni e migliorie

Il Conduttore non può compiere alcun lavoro, addizioni e/o innovazioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni sull'unità immobiliare, senza il preventivo consenso scritto del Locatore, fermo restando che, anche se autorizzati, i lavori e le relative pratiche amministrative per l'autorizzazione verranno eseguiti a spese del conduttore e verranno rimossi, sempre a sua cura e spese, a fine locazione.

Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali e ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

Art. 14 Riconsegna anticipata dell'immobile

Nel caso di riconsegna delle chiavi anticipata rispetto al termine di scadenza della locazione il canone già versato non verrà restituito.

⁵ Il Conduttore s'impegna a comunicare al Locatore ogni successiva variazione della composizione del nucleo familiare sopra indicato. Per le persone fisiche, occorre riportare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale, documento di riconoscimento (tipo ed estremi). I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'Autorità di PS, da parte del Locatore, ai sensi dell'art. 12 del d.l. 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'Autorità di PS, ai sensi dell'art. 7 del d.lgs. 286/1998.

⁶ Clausola opzionale.

Art. 15 Accesso all'immobile

Le Parti convengono che al Locatore è data facoltà di visitare o di far visitare i locali affittati, per motivata ragione, con preavviso di qualche giorno.

Il Conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

Art. 16 Riservatezza - consenso al trattamento dei dati personali

Il Locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

Art. 17 Spese di registrazione

Trattandosi di contratto di locazione di durata non superiore ai 30 giorni, il medesimo è soggetto a Registrazione solo in caso d'uso ai sensi dell'art. 2 bis dell'Allegato A - Tariffa, Parte Seconda, al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

Art. 18 Proroghe, modifiche e/o integrazioni del contratto

Eventuali proroghe della locazione dovranno essere convenute per iscritto.

Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di inefficacia, non potrà avere luogo e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

Art. 19 Risoluzione delle controversie

Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, che dovessero insorgere fra le parti, queste si obbligano a ricorrere al procedimento di mediazione disciplinato dal Regolamento della Camera di Commercio di _____, iscritta nel Registro degli organismi di conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia.

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le Parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto è esclusivamente regolato dalle norme del Codice civile e della vigente legge regionale in materia, trattandosi di locazione stipulata per soddisfare esigenze abitative aventi finalità turistica.

Letto, confermato e sottoscritto.

(Data e luogo)

Lì _____, in _____

IL CONDUTTORE _____

IL LOCATORE _____

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, e in particolare delle condizioni di cui ai punti 4 (Deposito cauzionale e responsabilità del conduttore), 5 (Ritiro delle chiavi e adempimenti connessi), 7 (Ripartizione delle spese), 8 (Obblighi del conduttore), 9 (Destinazione d'uso), 10 (Regole di corretto godimento dell'immobile), 11 (Regole di ospitalità), 12 (Divieti di sublocazione, comodato e cessione), 14 (Riconsegna anticipata dell'immobile), 16 (Riservatezza - consenso al trattamento dei dati personali), 17 (Spese di registrazione), 19 (Risoluzione delle controversie), le cui clausole – rilette e approvate – vengono dal Conduttore stesso accettate a ogni conseguente effetto, e in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 cod. civ.

(Data e luogo)

Lì _____, in _____

IL CONDUTTORE _____