

# Contratto-tipo di locazione ad esclusivo 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 sottoscritto/a sig. \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. civico \_\_\_\_\_, CF \_\_\_\_\_, 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 conforme 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*] di \_\_\_\_\_ 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. \_\_\_\_\_, e-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 giorni, 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 confirmatoria

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 uguali anticipate di euro \_\_\_\_\_ ciascuna, scadenti il \_\_\_\_\_). 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 APE rilasciata il \_\_\_\_\_.

#### **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.

#### **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 persone:

- 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 ospitalità**

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.

#### **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 Trieste, 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.

Li \_\_\_\_\_, 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.

Li \_\_\_\_\_, in

IL CONDUTTORE \_\_\_\_\_

IL LOCATORE \_\_\_\_\_