**CONTRATTO TIPO**

**di**

**LOCAZIONE**

**AD USO TURISTICO**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE PER FINALITA’ TURISTICA**

**(art. 1, comma 2, lett. c) legge 9 dicembre 1998, n. 431)**

**TRA:** Il sig./ra (*cognome e nome*), nato/a a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, identificato mediante \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, rilasciato dal Comune di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

di seguito denominato per brevità “locatore”;

**E:**

il sig./ra \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, e residente in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, n\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, tel… \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, C.F.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, documento di identificazione \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, rilasciato da \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*(nel caso si vogliano inserire più conduttori)*

il sig./ra \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, e residente in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, n\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, tel… \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, C.F.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, documento di identificazione \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, rilasciato da \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, di seguito denominato “conduttore”,

di seguito denominati per brevità “conduttori”,

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, per se' e per suoi aventi causa, l'unita' immobiliare sita in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, condominio \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, censita al N.C.E.U. del comune di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_), al foglio \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_particella \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ subalterno. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ categoria \_\_\_\_, classe \_\_\_, consistenza \_\_\_\_\_\_\_ ed identificata presso la banca dati delle strutture ricettive di cui all’art. 13-quater, comma 4, del D.L. 34/2019 con codice CIN \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Detta unità immobiliare oltre ad essere idonea ad essere concessa in locazione in base alle vigenti disposizioni di legge è conforme alle normative sulla sicurezza degli impianti.

L'unita' immobiliare è composta da cucina, servizi, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ed è dotata dei seguenti accessori: cantina, autorimessa singola, posto macchina, ecc… L’alloggio viene locato *non ammobiliato/ammobiliato,* come da allegato elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore le informazioni e la documentazione, comprensiva dell’attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell’immobile di cui al comma 7 dell’art. 1 del D.L. 145/2013.

*(se si opta per la cedolare secca)* Il locatore dichiara di volersi avvalere della modalità di tassazione sui redditi prevista dal D.Lgs.n°23 del 14/03/2011 denominata “cedolare secca”. La registrazione del presente contratto non comporterà pertanto alcun pagamento di imposta di registro o imposta di bollo. Non verrà inoltre applicata, negli anni di decorrenza del contratto, la maggiorazione del canone sulla base degli indici ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati. In caso di successiva rinuncia alla presente opzione, il locatore lo comunicherà al conduttore con lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Da quel momento il conduttore sarà tenuto a corrispondere, alle scadenze annuali:

* l’aumento del canone in base all’indice ISTAT pari al 100% dell’indice stesso;
* la metà di sua spettanza dell’imposta di registro pari al 2% del canone annuo.

**La locazione e' regolata dalle seguenti pattuizioni:**

1. **Durata:** la durata della locazione è stabilita in mesi \_\_\_ (*in lettere)* per il periodo dal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, con scadenza a termine, senza obbligo di disdetta e comunque escluso il tacito rinnovo, intendendosi il contratto sin d’ora concluso per tale data.
2. **Destinazione d’uso:** l'immobile dovra' essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione ed essere utilizzato esclusivamente per finalita' turistica, ai sensi dell’art.1, comma 2, lettera c), della legge n. 431/98. A questo proposito è fatto divieto al conduttore di trasferirvi la propria residenza anagrafica. Gli animali domestici *sono ammessi/non sono ammessi.*
3. **Divieto di sublocazione:** è specificamente ed espressamente fatto divieto ai conduttori di concedere in sublocazione o in qualsiasi altra forma di godimento l’appartamento dato in uso con la presente scrittura.
4. **Canone e spese accessorie:** il canone complessivo della locazione per il periodo determinato è di € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*in lettere*), che i conduttori si obbligano a corrispondere in un’unica soluzione *oppure in* rate 4 di euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*in lettere*) ciascuna, entro il 5 di ogni mese, tramite bonifico bancario all’IBAN \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, intestato a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Le spese inerenti le forniture dell’acqua, del gas e dell’energia elettrica sono comprese

*oppure*

Non sono comprese nel canone le spese inerenti alle forniture dell’acqua, del gas e dell’energia elettrica che verranno pagate a parte dai conduttori.

Le spese concernenti l’erogazione di luce, gas e acqua, le spese condominiali, tassa di asporto rifiuti e le spese di manutenzione dell’immobile, comprese le spese di piccola manutenzione, rimangono a carico del locatore. Rimangono/non rimangono a carico del locatore le seguenti spese: di tutte le spese di cui sopra a carico del locatore per utenze, 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. Il conduttore potrà richiedere il rimborso di spese per utenze per la sola quota parte di costo eccedente l’importo di € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, trattenendolo dal deposito cauzionale.

1. ***(nel caso in cui non si opta per la cedolare secca)*** Alla firma del presente contratto i conduttori versano al locatore un importo pari a € \_\_\_ (in lettere), pari al 50% delle spese di redazione e registrazione del presente contratto.
2. **Caparra confirmatoria:** alla firma del presente contratto, il conduttore versa al locatore, che ne rilascia quietanza, un importo pari a € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ a titolo di una caparra confirmatoria, ai sensi dell'art. 1385 del codice civile, di seguito denominata per brevità “caparra”. La Caparra sarà utilizzata come acconto sul canone di affitto mensile e sarà considerata dimostrazione di buona fede da parte del conduttore. Il pagamento della caparra viene definito con la seguente modalità:
* Bonifico bancario al seguente conto corrente n. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
* IBAN \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
* Intestato al Locatore sig. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
* Causale: Caparra\_appartamento\_*nome appartamento o via*

La caparra già versata sarà imputata al canone dovuto e quindi nel momento in cui il conduttore si presenterà per ritirare le chiavi dell’immobile dovrà versare a saldo soltanto la rimanente somma di €\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. La consegna delle chiavi avverrà solo a seguito del versamento di tutte le somme dovute.

1. **Risoluzione:** Nel caso in cui il Conduttore non provveda al ritiro delle chiavi ed al contestuale saldo di quanto dovuto entro \_\_\_\_\_ giorni a quello di inizio del periodo di locazione, il locatore potrà recedere dal contratto, trattenendo la caparra.
2. **Deposito Cauzionale**: al momento della consegna delle chiavi i conduttori, oltre alle somme già precisate, verseranno al conduttore la somma di € \_\_\_\_\_\_\_ (*in lettere*), a titolo di deposito cauzionale, a copertura di eventuali danni all'immobile e/o agli oggetti presenti in esso. Detta somma verrà restituita al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile, dei consumi per le utenze e del rispetto di ogni obbligazione contrattuale. Nel caso in cui si rilevassero danni, dalla cauzione verranno detratti, al momento della restituzione, gli importi necessari per le necessarie riparazioni e per gli arredi o ammanchi imputabili al conduttore. Qualora l’ammontare dei danni o degli ammanchi dovesse superare quello del deposito cauzionale, il conduttore sarà obbligato a saldare la differenza.
3. **Responsabilità:** dopo la consegna delle chiavi al conduttore, il locatore rimane esonerato da ogni responsabilità in caso di furti, smarrimento di oggetti ed eventuali danni arrecati alle auto in sosta.
4. **Segnalazione anomalie:** entro ventiquattro ore dalla consegna delle chiavi, il conduttore dovrà segnalare al locatore eventuali difetti dell’immobile e degli arredi o loro ammanchi rispetto all’inventario all’interno dell’immobile. In mancanza di segnalazione, i suddetti difetti od ammanchi si presumeranno imputabili al conduttore.
5. **Regolamento condominiale e regole della casa:** il conduttore dichiara di conoscere e di accettare il regolamento condominiale e le regole della casa, entrambe allegate al presente contratto.
6. **Accesso del locatore all’unità immobiliare:** Il conduttore dovra' consentire l'accesso all'unita' immobiliare al locatore, al suo amministratore, nonche' ai loro incaricati, motivando la ragione, ove gli stessi ne abbiano e con preavviso di almeno giorni \_\_\_\_.
7. **Dotazione massima dell’alloggio:** l’immobile di cui al presente contratto è idoneo ad ospitare un numero di persone non superiore a \_\_\_\_\_\_ e viene concesso in locazione al conduttore ed ai suoi aventi causa per un totale di \_\_\_\_ persone. 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 del canone convenuto, a titolo di penale ai sensi dell’art. 1382 cod.civ. anche trattenendo a tal fine il deposito cauzionale. In ogni caso, la presenza nell'immobile di un numero di persone superiore a \_\_\_ dovrà essere comunicato e concordato con il locatore.
8. **Consegna anticipata e proroghe:** nel caso di riconsegna delle chiavi anticipata rispetto al termine di scadenza della locazione il canone già versato non verrà restituito. Eventuali proroghe della locazione dovranno essere convenute per iscritto.
9. **Norme applicabili:** le parti si danno reciprocamente atto che, per quanto non previsto, 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.
10. **Foro competente:** tutte le controversie concernenti il presente contratto o connesse allo stesso che dovessero insorgere fra le parti, relativamente alle quali la normativa vigente preveda il preventivo esperimento del procedimento di mediazione quale condizione di procedibilità per l’avvio del giudizio, saranno sottoposte all’Organismo di conciliazione istituito presso la Camera di Commercio della provincia in cui ha sede l’immobile, il cui regolamento le parti dichiarano di conoscere ed accettare. Le parti restano comunque libere, anche dopo la sottoscrizione del presente contratto, di concordare per iscritto di rivolgersi ad un altro organismo di mediazione, purché iscritto nel Registro del Ministero della Giustizia previsto dall’art. 16 del D.Lgs. n. 28/2010 e successive modifiche ed integrazioni. In caso di mancata conciliazione della controversia a seguito 1 del procedimento di mediazione, la stessa sarà devoluta in via esclusiva al Foro di Trapani ai sensi dell’art. 21 del Codice di Procedura Civile.
11. **Autorizzazione al trattamento dei dati:** il locatore ed i conduttori si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione ai sensi del Regolamento Europeo 679/2016.

*Luogo*, lì *data*

Il locatore I conduttori

A norma degli artt. 1341 e 1342 c. c., le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto, con particolare riferimento ai seguenti articoli: \_\_) Durata, \_\_) Divieto di sublocazione, \_\_) Canone e spese, \_\_) Caparra, \_\_) Risoluzione, \_\_) Deposito cauzionale, \_\_\_) Responsabilità, \_\_\_\_) Foro competente, \_\_\_\_) Autorizzazione al trattamento dei dati.

Il locatore I conduttori

ALLEGATI :

1. Regolamento Condominiale del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
2. Regole della casa