

**CONTRATTO PER LOCAZIONI AD USO VILLEGGIATURA**  
**(art. 1, comma 2, lett. c), legge 9 dicembre 1998, n. 431)**

Con la presente scrittura privata, da valere a tutti gli effetti di legge, tra:

Il Sig. **Rozzi Mario** nato a **419084001**, il **05/01/2000**, Documento d'identità **CARTA DI IDENTITA'** n. **dsrfdfs**, C.F. **«HCodFisc»**; cell. , e-mail/pec **mario.rossi@gmail.com** di seguito denominato *Locatore*

e

al/la Sig./Sig.ra **Max Pezzato** nato/a a **AGRIGENTO ( AG )**, il **08/09/1977**, **CARTA DI IDENTITA'** n. **651651**, rilasciato da il , C.F. **«CodFisc»**; cellulare e-mail/pec **m.p@p.com** di seguito denominato/a *Conduttore*

**premessso che:**

la parte locatrice è proprietaria dell'unità sita in **Cervatto in Piazza Castello snc** a seguito di intese intercorse tra le parti, la parte locatrice intende concedere il predetto immobile in locazione alla parte conduttrice;

la suddetta unità immobiliare viene riconosciuta alla parte conduttrice in perfetto stato di conservazione e di manutenzione e adatta all'uso convenuto.

Quanto sopra premesso, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

**Art. 1 – Individuazione dell'immobile**

La Parte locatrice concede in locazione ad uso turistico alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile sito al **Piano: 3 - Scala \_\_\_\_\_ - interno \_\_\_\_\_**, del fabbricato ubicato all'indirizzo summenzionato, con superficie di **90 mq**, composto da **n.5** vani. Questo contratto si applica alle camere di suddetto immobile prenotate tramite piattaforme online OTA (Online Travel Agency) o direttamente con il Locatore.

L'immobile è così distinto al catasto fabbricati: **Foglio 29 - Particella 784 - Subalterno 13**

Per quanto non previsto, il presente contratto è esclusivamente regolato dalle norme del Codice civile, trattandosi di locazione stipulata per soddisfare esigenze abitative aventi finalità turistica.

**DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:**

Il Locatore garantisce la rispondenza degli impianti alle norme di legge vigenti e la regolarità urbanistica e statica della costruzione.

**CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

L'unità immobiliare è dotata di attestato di prestazione energetica in base al decreto del 16 aprile 2013, n.75.

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile oggetto di locazione.

**Art. 2 – Durata del contratto**

Il contratto è stipulato per la durata di **n. 2** giorni, dal **01/04/2025** al **03/04/2025** compreso allorché cesserà senza bisogno di disdetta alcuna, che s'intende sin d'ora data, per allora.

Il Conduttore dovrà entrare nell'immobile nel giorno indicato nel comma precedente, all'orario concordato tra le parti.

La consegna dell'immobile e la restituzione delle chiavi avverranno contestualmente il giorno **03/04/2025** all'orario concordato tra le parti.

**Art. 3 – Canone di locazione**

Il canone della locazione, tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile sopra descritte e ben note e la sua ubicazione, viene convenuto in euro **600.00,00 ( «PriceInLetters»/00 )** per l'intera durata del contratto.

Il pagamento del canone è avvenuto anticipatamente il giorno .

Il Locatore dichiara di volersi avvalere della modalità di tassazione sui redditi di locazione di fabbricati prevista dal D.lgs. n.23/2011, la c.d. “cedolare secca”, così come previsto dall'art. 4, comma 2, del decreto-legge n.50/2017.

Il pagamento avverrà sul c/c del Locatore **IBAN \_\_\_\_\_** o altro mezzo di pagamento tracciabile convenuto tra le parti.

**Art. 4 Deposito cauzionale**

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, ivi compresa la restituzione dell'immobile alla data di scadenza, il Conduttore versa al Locatore, a titolo di deposito cauzionale, che con la firma del contratto ne rilascia quietanza, l'importo di euro \_\_\_\_\_,00 ( \_\_\_\_\_/00), non imputabile a conti canone ed infruttifera.

Il deposito cauzionale verrà versato dal Conduttore con la prima mensilità il giorno \_\_\_\_\_.

Il deposito cauzionale così costituito verrà reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

**Art. 5 – Finalità del contratto**

Le parti espressamente dichiarano e si danno reciprocamente atto che:

L'unità immobiliare è concessa in locazione esclusivamente per finalità turistica, esclusa ogni altra finalità;

La medesima unità immobiliare verrà utilizzata dal Conduttore esclusivamente quale abitazione secondaria, dichiarando il medesimo di avere la sua abitazione principale in altra residenza;

La parte locatrice si è determinata alla conclusione del presente contratto esclusivamente in funzione di quanto sopra dichiarato dal Conduttore.

#### **Art. 6 - Obblighi del Conduttore**

L'immobile verrà utilizzato dal Conduttore esclusivamente quale abitazione secondaria e per uso turistico, dichiarando di avere la sua abitazione principale all'indirizzo sopra indicato.

Incluso il Conduttore alloggerà nell'immobile sito in **Cervatto in Piazza Castello snc**.

È fatto divieto al Conduttore di sublocare e dare in comodato o in godimento a qualsiasi titolo, in tutto o in parte, l'unità immobiliare pena la risoluzione immediata del contratto.

Il Conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

Quanto alle eventuali miglirie e addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza del Locatore, questi avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il Conduttore sin d'ora. In caso contrario la parte conduttrice avrà obbligo, a semplice richiesta del Locatore, anche nel corso della locazione, di ripristinare l'immobile nelle medesime condizioni in cui è stato locato a proprie spese.

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dipendenti dal Conduttore medesimo nonché per interruzione incolpevole dei servizi.

#### **Art. 7 – 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 esente da vizi che possono 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 ad effettuare adattamento di sorta.

Il Conduttore dichiara altresì di prendere l'unità mobiliare in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il Conduttore si impegna (art. 1590 Codice civile) a riconsegnare unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, fatto sempre salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Il Conduttore dichiara di accettare come parte integrante del presente contratto tutte le condizioni contenute nel "Regolamento generale per gli inquilini", predisposto dalla Confedilizia e registrato il 19 aprile 2002 presso l'Ufficio Roma 7 dell'Agenzia delle Entrate, al n. 3311. L'infrazione alle norme del Regolamento, se contestata almeno due volte al Conduttore mediante lettera raccomandata, determina ipso jure la risoluzione del contratto a danno e spese del Conduttore ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.

#### **Art. 8 - Regole di convivenza**

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 possano derivargli da fatti dipendenti dal Conduttore medesimo, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Non è ammesso fumare all'interno dell'immobile.

Il Conduttore dovrà provvedere a buttare i propri rifiuti.

Il Conduttore dovrà rispettare le seguenti ore del sonno dalle 13:30 alle 16:00, dalle 21:00 alle 9:00.

#### **Art. 9 - Regole ospitalità**

L'ospitalità dell'immobile di un numero di persone superiore a quello convenuto comporterà la risoluzione del contratto, ai sensi dell'articolo 1456 Codice civile e l'obbligo di versare Locatore una somma pari all'ammontare dell'intero canone convenuto a titolo di penale e sensi dell'articolo 1382 Codice civile anche trattamento al fine del deposito cauzionale.

#### **Art. 10 - Oneri accessori**

Sono espressamente a carico del Locatore le spese, in quanto esistenti, relativa al servizio di:

Acqua

Elettricità

Gas

Riscaldamento

Spese condominio

Rete internet WIFI

Tariffa rifiuti

#### **Art.11 – Privacy**

Ai sensi di quanto disposto dal regolamento UE 2016/679 sulla tutela della privacy, le parti si danno atto reciprocamente che i dati personali, forniti obbligatoriamente per la stipula del presente contratto, sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la gestione amministrativa del rapporto locativo, rapporti con le pubbliche amministrazioni e autorità giudiziaria e per l'adempimento di legge relativi a norme civilistiche fiscali e contabili.

Il Locatore ed il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

#### **Art. 12 - 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. 13 - Accesso all'immobile**

Le parti convengono che al Locatore è data facoltà di visitare e di far visitare i locali affittati, per motivata ragione, con preavviso di qualche giorno e comunque tale da far sì che il Conduttore possa organizzarsi per tempo.

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

**Art. 14 - 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 e sfratto, che dovessero insorgere tra le parti, queste si obbligano a ricorrere al procedimento di mediazione disciplinato dal regolamento della Camera di Commercio competente in materia, iscritta nel Registro degli organismi di conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia.

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

**Art. 15 - Varie**

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.

Il Locatore provvederà alla registrazione del contratto laddove richiesto a termine di legge.

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

Letto, approvato e sottoscritto Vico del Gargano, 05/04/2025

Il Locatore **Nicola Martella** \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

Il Conduttore **Max Pezzato** Firma \_\_\_\_\_