

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO TRANSITORIO PER FINALITÀ TURISTICA

TRA:

il Sig., e
la Sig.ra
di seguito denominati locatori,

E:

il Sig.,
di seguito denominato conduttore, identificato mediante Carta di Identità n. rilasciata dal
Comune di in data e valida sino al,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Le parti locatrici concedono in locazione alla parte conduttrice, per sè e per suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in (città, via) n. ..., piano .., composto di n. ... vani più servizi, con estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare foglio, subalterno, particella, ammobiliata come da eventuale elenco a parte sottoscritto dai contraenti, comprendente le parti condominiali di proprietà per‰, scala per‰, ecc.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

1. Il contratto è stipulato per il periodo dal gg/mm/aa al gg/mm/aa allorché cesserà automaticamente e tacitamente, senza bisogno di disdetta alcuna.

È data facoltà al conduttore di dare disdetta anticipata da esercitarsi mediante invio di lettera raccomandata a uno dei locatori almeno tre mesi prima della data di rilascio.

2. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e dei familiari conviventi ed essere utilizzato solamente per finalità turistica, motivazione che giustifica la transitorietà del contratto.

3. Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

4. Il canone annuale di locazione, avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile anche sopra descritte e ben note, nonché la sua ubicazione, è convenuto in Euro x.xxx,00 annuali, che il conduttore si obbliga a corrispondere ai locatori a mezzo di bonifico bancario in n. xxx rate mensili eguali anticipate di euro x.xxx,00 ciascuna, scadenti il quinto giorno successivo all'inizio del mese.

Così come specificato al comma 4 del paragrafo 8.3 della Circolare n. 26/E del 1 Giugno 2011 dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento all'Articolo 3 del Dlgs 14/03/2011 n. 23, per la durata del presente contratto e salvo revoca scritta che si riservano di esercitare in qualsiasi momento, le parti locatrici rinunciano espressamente all'applicazione di aggiornamenti del canone a qualsiasi titolo e comunicano contestualmente al conduttore l'opzione per il regime di tassazione della "cedolare secca", restando così esonerate dall'obbligo di inviare al conduttore analoga comunicazione mediante lettera raccomandata e dall'obbligo di corrispondere l'imposta di registro.

5. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone, costituisce immediatamente in mora il conduttore.

6. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare ai locatori, al loro amministratore nonché ai loro incaricati, ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione.

7. Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare di cui al presente contratto, di averla trovata adatta all'uso convenuto e di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Il conduttore si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento di condominio, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

8. Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto dei locatori. Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza delle parti locatrici, queste avranno 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 l'obbligo, a semplice richiesta dei locatori e anche nel corso della locazione, della rimessa in pristino, a proprie spese.

9. Il conduttore esonera espressamente i locatori da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti o degli incaricati dei locatori medesimi, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

10. 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 x.xxx,00 pari a xx mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e infruttifera. La garanzia come sopra costituita sarà restituita al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

11. Saranno interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia e ogni altra utenza, quali energia elettrica, acqua, gas, telefono, TARSU e altre tasse comunali. Per le spese condominiali inerenti l'unità immobiliare locata, le parti contraenti concordano che esse saranno interamente a carico delle parti locatrici (*) (**da valutare*).

12. Nel caso in cui i locatori intendessero vendere o rilocare l'immobile, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare da parte delle parti locatrici o dei loro incaricati almeno una volta alla settimana in orari da concordare.

13. Le spese di bollo per il presente contratto e per le relative quietanze, qualora dovute, saranno a carico del conduttore.

14. I locatori provvederanno alla registrazione del contratto, ove dovuta, richiedendo al conduttore l'eventuale quota di sua spettanza, e ne daranno notizia al conduttore facendogli pervenire copia della ricevuta.

15. A tutti gli effetti del presente contratto, comprese 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.

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

17. 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, in riferimento al Dlgs. N.196 del 30 giugno 2003.

18. La conclusione del presente contratto non comporta di per sé il trasferimento al locatario, con o senza corrispettivo, di quanto locato, in riferimento all'art. 121, comma 4, lettera f, del Dlgs 1 settembre 1993, n. 385 T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia e credito al consumo.

19. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno esclusivo rinvio alle disposizioni del Codice Civile e agli usi locali. Per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione od esecuzione del presente contratto, le parti concordano che competente a giudicare è il Tribunale di

20. Le parti espressamente dichiarano e si danno reciprocamente atto:

a) che l'unità immobiliare è concessa in locazione esclusivamente per finalità turistica, esclusa ogni altra finalità;

b) che l'unità immobiliare verrà utilizzata dal conduttore esclusivamente quale abitazione secondaria dichiarando il medesimo di avere la sua abitazione principale nel comune di (..), come da copia del documento di identità o certificato di residenza o autocertificazione allegato/a;

c) che il locatore si è determinato alla conclusione del presente contratto esclusivamente in funzione di quanto dal conduttore sopra dichiarato.

Letto, approvato e sottoscritto.

Località, gg/mm/aa

La parte locatrice_____

La parte conduttrice_____

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1 , 2 , 4 , 5 , 6 , 8 , 9 , 10 , 11 , 15 , 19 e 20 del presente contratto.

Letto, approvato e sottoscritto.

Località, gg/mm/aa

La parte locatrice_____

La parte conduttrice_____