

## CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE PER FINALITÀ TURISTICA

Con la presente scrittura privata, redatta in tre originali, la sottoscritta Sig. / Sig.ra ...,  
il... /... /...,  
e-mail: [info@villadelcuculo.com](mailto:info@villadelcuculo.com),  
Codice Fiscale ...,  
di seguito denominato **Locatore**,

### concede in locazione ad esclusivo uso turistico

al Sig. / Sig.ra ...,  
nato/a a. ...,  
il .../.../...,  
residente a (città) ...,  
via ..., n° ...,  
paese ...,  
tel. ...,  
e-mail ...,  
di seguito denominato come **Conduttore**,  
che si impegna ad ospitarvi non più di 10 persone, lui compreso.

### L'unità immobiliare sita in 56036 Palaia (Pi) Italia, via ...,

composto di n. 10 vani oltre accessori con ampio loggiato al piano terreno e si compone di ampio vano soggiorno, sala da pranzo, cucina, bagno e lavanderia (edificio annesso, incluso congelatore); al piano primo cinque camere con cinque bagni, e dotata altresì di seguenti elementi accessori: strada privata assicurata con cancello elettrico (telecamera) e 5 posti macchina coperti e parcheggio grande, annesso fienile all'antica con cucina di pertinenza della piscina (piscina non riscaldata). L'abitazione è arredata come da elenco a parte che sarà consegnato al momento dell'arrivo in struttura unitamente alle chiavi e sottoscritto per ricevuta e presa visione.

## PATTI E CONDIZIONI

### 1. PERFEZIONAMENTO DEL CONTRATTO

Il contratto si perfezionerà attraverso la firma di entrambe le parti, ovvero quando il contratto sottoscritto dal Conduttore giungerà al Locatore che a sua volta apporrà la firma e solo qualora venga effettivamente consegnata la somma prevista dalla caparra confirmatoria di cui al punto 3. Contestualmente alla sottoscrizione del contratto da parte del Conduttore dovrà essere consegnata al Locatore copia di valido documento di identità (carta d'identità o passaporto) del Conduttore. Al momento dell'arrivo presso l'immobile dovranno altresì essere consegnati i documenti di ogni persona che sarà presente nell'immobile nel corso della durata del contratto di locazione turistica, fermo il limite massimo del numero degli occupanti sopra indicato.

### 2. DURATA E CANONE

Il contratto non potrà avere una durata inferiore a sette giorni in nessun caso superiore a trenta giorni. Nel presente contratto il computo dei sette giorni decorre sempre da sabato a sabato.

Dal... al... per un canone complessivo di  
€ ... /... (in lettere).

Il canone comprende, per tutta la durata della locazione, il pagamento di tutte le spese locative. Comprende inoltre:

- la pulizia finale;
- la biancheria per la casa (lenzuola, asciugamani, teli per la piscina), asciugacapelli, gas, acqua, elettricità, riscaldamento e, su richiesta e con obbligo di uso responsabile aria condizionata, collegamento Wi-Fi.

Al momento dell'arrivo in struttura dovrà altresì essere corrisposta la tassa di soggiorno.

### **3. CAPARRA CONFIRMATORIA**

La somma sopra indicata - e che deve essere corrisposta contestualmente alla sottoscrizione da parte del Conduttore - 30% al canone del periodo di riferimento (stagione bassa € 2.250,00/ stagione media € 2550,00/ stagione alta € 3.000,00) e viene versata a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'art. 1385 cod. civ.

Il versamento della caparra dovrà avvenire tramite bonifico bancario intestato a:

BANCA: ... IBAN: ... BIC/SWIFT: ...

CAUSALE DI VERSAMENTO: "caparra locazione turistica Villa del Cuculo dal... al...".

In caso di disdetta da parte del Conduttore il Locatore avrà diritto a trattenere:

- se prima del quarantesimo giorno antecedente alla data di inizio della locazione, il 30% della somma versata a titolo di caparra;
- se tra il trentanovesimo e trentesimo giorno antecedente alla data di inizio della locazione, il 50% della somma versata a titolo di caparra;
- se tra il ventinovesimo e ventiduesimo giorno antecedente alla data di inizio della locazione, il 60% della somma versata a titolo di caparra;
- se tra il ventunesimo e quindicesimo giorno antecedente alla data di inizio della locazione, il 80% della somma versata a titolo di caparra;
- se tra il quattordicesimo giorno antecedente alla data di inizio della locazione, il 100% della somma versata a titolo di caparra.

### **4. PAGAMENTO DEL CANONE**

Il saldo del canone dovrà avvenire entro e non oltre il quattordicesimo (14) giorno precedente alla data concordata per l'inizio della locazione. Qualora ciò non avvenga al Locatore è attribuito il diritto di recedere dal contratto e trattenere la somma versata a titolo di Caparra Confirmatoria.

La caparra già versata sarà imputata al canone dovuto.

Il Conduttore dovrà allora versare a saldo la somma di € ... / ... (in lettere).

Il versamento del canone dovrà avvenire tramite bonifico bancario intestato a:

BANCA: ... IBAN: ...

CODICE BIC/SWIFT: ...

CAUSALE DI VERSAMENTO: "saldo canone locazione turistica Villa del Cuculo dal ...al ...".

### **5. DEPOSITO CAUZIONALE E RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE**

Al momento della consegna delle chiavi il Conduttore, oltre alle somme sopra precisate, verserà al Locatore o a un suo delegato la somma di € 1.000,00 in contanti a titolo di deposito cauzionale infruttifero, somma che gli verrà restituita al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e degli arredi.

### **6. ENTRATA E USCITA NEI LOCALI**

Entrata/Uscita in presenza del Locatore o rappresentante.

Le due parti convengono di effettuare un controllo dei locali il giorno di arrivo e di partenza. Il Locatore può essere rappresentato da una persona a sua scelta.

### **7. CONSEGNA DELLE CHIAVI**

Salva diversa pattuizione tra il Locatore e il Conduttore, la consegna delle chiavi avverrà nelle seguenti fasce orarie:

Arrivo: il sabato in un orario compreso tra le ore 16:00 e le ore 19:00.

Partenza: il sabato non oltre le ore 10:00.

Nessun rimborso sarà erogato qualora il Conduttore non sia in grado di entrare nel possesso dell'immobile nella data stabilita ovvero decida di lasciare lo stesso in data precedente a quella prevista dal termine della locazione.

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.

Al Conduttore, al momento dell'arrivo, verrà fornito un documento di cui darà ricevuta contenente le informazioni riguardanti l'immobile, il suo uso e funzionamento.

## **8. OBBLIGHI DEL CONDUTTORE**

Il Conduttore deve (art. 1587 cod. civ.):

1. prendere in consegna la cosa, completa anche di tutti gli arredi, e osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze;
2. dare il corrispettivo nei termini convenuti.

Il Conduttore deve restituire la cosa al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto (art. 1590 cod. civ.).

**Con la sottoscrizione del presente contratto il Conduttore si impegna inoltre a non fumare all'interno dell'immobile.**

**Il Conduttore si obbliga, in virtù della qualità degli arredi, a goderne con la dovuta attenzione.**

Il Conduttore si obbliga inoltre a segnalare immediatamente al Locatore ogni difetto dell'immobile o malfunzionamento delle dotazioni in esso contenute. Qualora tale adempimento non venga rispettato il cliente perde il diritto ad ogni rimborso, salvo quanto diversamente previsto dalla legge.

## **9. OBBLIGHI DEL LOCATORE**

Il Locatore deve (art. 1575 cod. civ.):

1. consegnare al Conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione;
2. mantenerla in stato da servire all'uso convenuto;
3. garantirne il pacifico godimento dell'alloggio al Conduttore durante la locazione.

## **10. REGOLE DI CORRETTO GODIMENTO DELL'IMMOBILE**

L'immobile non consente l'accesso ai disabili.

Non sono ammessi animali.

## **11. REGOLE DI OSPITALITÀ E DI UTILIZZO DELL'IMMOBILE**

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.

Il Conduttore non potrà inoltre utilizzare l'immobile per nessun fine commerciale, né per organizzazione di eventi.

## **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.

## **13. 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.

## **14. PROROGHE, MODIFICHE E/O INTEGRAZIONI DEL CONTRATTO**

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non

mediante atto scritto.

### **15. INTERPRETAZIONE E LINGUA**

Questo contratto immobiliare è stato redatto in italiano, tedesco e inglese. Se le versioni in tre lingue si contraddicono, la versione italiana è decisiva.

### **16. CLAUSOLA DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Per qualsiasi controversia in ordine all'esecuzione del presente contratto viene tra le parti convenuta la competenza esclusiva del Foro di Pisa.

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 \_\_\_\_\_, A \_\_\_\_\_ IL CONDUTTORE

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

### **ALLEGATI**

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, ed in particolare delle condizioni di cui ai punti 2) "Durata e canone"; 3) "Caparra confirmatoria"; 4) "Pagamento del canone"; 5) "Deposito cauzionale e responsabilità del Conduttore", 6) "Entrata e Uscita nei locali", 7) Consegna delle chiavi; 8) "Obblighi del Conduttore"; 10) "Regole di corretto godimento dell'immobile"; 11) "Regole di ospitalità e di utilizzo dell' immobile", 12) "Divieti di sublocazione, comodato e cessione", 13) "Riconsegna anticipata dell'immobile", 14) "Proroghe, modifiche e/o integrazioni del contratto"; 15) Interpretazione e lingua; 16) "Clausola di risoluzione delle controversie", le cui clausole – rilette e approvate – vengono dal "conduttore" stesso accettate ad ogni conseguente effetto, ed in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c..

(DATA E LUOGO)

Lì \_\_\_\_\_, A \_\_\_\_\_

IL CONDUTTORE

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