

## CONTRATTO DI LOCAZIONE E CONDIZIONI PER IMMOBILE PER FINALITÀ TURISTICA

Con la presente scrittura privata, redatta in due originali, la sottoscritta Romina Montecchi, nata a Sassuolo ( MO ) il 29/11/1972, residente a Castelnuovo R. ( MO ), via B. Buozzi, n° 19, tel. +39 348 44 29 793, e-mail : [info@mirice.eu](mailto:info@mirice.eu) , nella figura di rappresentante della Immobiliare Montecchi Sergio e C. sas – via Zanasi 52/A - 41051 Castelnuovo Rangone (MO) – P.Iva 00304920366 - di seguito denominato **Locatore**

### Concede in locazione ad esclusivo uso turistico

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

L'unità immobiliare all'interno del Residence Mirice - posta in SP.90 Castelsardo-S.Teresa di Gallura – Vignola Mare – 07020 Aglientu (OT) – Sardegna - Italia – e identificato con il n. .... come da descrizione e planimetria presente sul sito [www.mirice.eu](http://www.mirice.eu) .

## PATTI E CONDIZIONI

### 1. DURATA E CANONE

Il contratto avrà una durata non superiore a trenta giorni, dalle ore 17 di Sabato ..... alle ore 11 di Sabato ....., per un canone complessivo di € ..... ( *in lettere*..... ).

L'orario di arrivo del locatore è previsto dalle ore 17 alle ore 21. Orari diversi andranno concordati telefonicamente con il Locatore.

Il canone comprende, per tutta la durata della locazione, il pagamento di tutte le spese locative e i servizi sotto elencati :

- affitto appartamento prenotato per numero notti come sopra
- accesso alla piscina e ai campi da tennis del villaggio come da regolamento del Residence
- copertura WI-FI gratuita
- servizio lenzuola con cambio settimanale
- lavatrice,
- frigorifero,
- microonde
- tv
- lavello inox con detersivo,

## IMMOBILIARE MONTECCHI SERGIO E C. SAS

- spugne e strofinacci,
- piatti, posate e pentolame vario,
- stendibiancheria,
- scopa e paletta,
- tavolo e sedie da esterno per veranda,
- ombrellone e sedie da spiaggia,
- pulizie a giorni alternati escluso angolo cottura,
- cestino di benvenuto ( 1lt acqua gassata, 1lt acqua naturale, 1lt latte, fette biscottate, marmellata e bustine di te ).

Asciugami, aria condizionata e servizio di lavanderia sono costi ulteriori che dovranno essere corrisposti a parte previo accordo con il locatore.

### **2. CAPARRA CONFIRMATORIA**

Al momento della conferma via email della Prenotazione dell'immobile , il Conduttore dovrà versare al Locatore la somma pari al 20% (*in lettere ventipercento*) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'art. 1385 c.c. Se il versamento della caparra non verrà effettuato entro 48 ore, la prenotazione verrà cancellata.

Il versamento della caparra dovrà avvenire secondo le seguenti modalità :

- Bonifico Bancario sul conto di Immobiliare Montecchi Sergio e C. sas  
c/c presso BPER Ag. Castelnuovo Rangone (MO)  
IBAN: IT 62 B 05387 66700 000 000 809 448

In caso di disdetta da parte del Conduttore, la somma versata a titolo di caparra sarà trattenuta dal Locatore. In caso di disdetta da parte di quest'ultimo, il Locatore dovrà restituire il doppio della somma corrispondente alla caparra versata al Conduttore (art. 1385 Codice Civile).

### **3. PAGAMENTO DEL CANONE**

Il pagamento del canone dovrà avvenire entro e non oltre 5 giorni lavorativi prima dell'arrivo al Residence per la consegna delle chiavi dell'immobile sempre con le modalità del bonifico bancario di cui sopra.

La caparra già versata sarà imputata al canone dovuto e quindi detratta dal saldo da versare.

Se non verrà effettuato il bonifico del saldo entro i 5 giorni lavorativi prima dell'arrivo, la prenotazione verrà considerata nulla e cancellata e il Locatore tratterà la caparra confirmatoria che non sarà restituita.

Ogni altro servizio non incluso verrà saldato direttamente alla consegna delle chiavi.

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

Alla consegna delle chiavi il Conduttore, oltre alle somme già precisate, verserà al Locatore la somma di € 200,00 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.

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

##### **Entrata/Uscita in presenza del Locatore**

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.

#### **6. CONSEGNA DELLE CHIAVI**

Il Locatore e il Conduttore definiscono le modalità di consegna delle chiavi seguenti :

All'arrivo :           dopo le ore 17.00 e fino alle ore 21.00  
Alla partenza :       prima delle ore 11.00

Il Conduttore si impegna (art. 1590 c.c.) 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.

#### **7. OBBLIGO DEL CONDUTTORE**

Il Conduttore deve (art. 1587 c.c.):

1. prendere in consegna la cosa 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.
3. Lasciare l'angolo cottura pulito e nelle condizioni trovate all'arrivo.

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 c.c.), ma non risponde del perimento o del deterioramento dovuti a vetustà.

Quando la cosa locata necessita di riparazioni che non sono a carico del Conduttore, questi è tenuto a darne avviso al Locatore (art. 1577 c.c.). Se si tratta di riparazioni urgenti, il Conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso, purché ne dia contemporaneamente avviso al Locatore.

## **8. OBBLIGO DEL LOCATORE**

Il locatore deve (art. 1575 c.c.):

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.

Il locatore deve eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore.

Se al momento della consegna la cosa locata è affetta da vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, il conduttore può domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, salvo che si tratti di vizi da lui conosciuti o facilmente riconoscibili (art. 1578 c.c.). Il locatore è tenuto a risarcire al conduttore i danni derivati da vizi della cosa, se non prova di avere, senza colpa, ignorato i vizi stessi al momento della consegna.

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

Sono ammessi animali di piccola taglia, previa autorizzazione del conduttore.

## **10. 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 Mandante, 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.

## **11. 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.

## **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.

## **13. 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.

## **14. 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 Olbia.

*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

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, ed in particolare delle condizioni di cui ai punti 4) "Deposito cauzionale e responsabilità del conduttore", 5) "Entrata e Uscita nei locali", 6) Consegna delle chiavi 7) "Obblighi del conduttore", 9) "Regole di corretto godimento dell'immobile", 10) "Regole di ospitalità", 11) "Divieti di sublocazione, comodato e cessione", 12) "Riconsegna anticipata dell'immobile", 14) "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 \_\_\_\_\_

IL CONDUTTORE

\_\_\_\_\_

IL LOCATORE

\_\_\_\_\_