

## CONTRATTO DI LOCAZIONE TURISTICA (c.d. LT breve in forma privata)

Con la presente scrittura privata ADAMO Antonio Carlo, nato a Alliste (Le) il 06/11/1958 ed ivi residente alla P.tta Madonna della Luce 7/a, tel. 347/5895550, DMANNC58S06A208X, adanto58@gmail.com, di seguito denominato “**LOCATORE**”, nella sua qualità di proprietario dell'immobile sito in P.tta Madonna della Luce, 7/A – Capilungo, marina di Alliste (Le),

### concede in locazione ad esclusivo uso turistico

alla Sig./ra xxxxxxxx, nato/a a xxxxxx, il xx/xx/xxxx, residente a xxxxxxxx (xx), via xxxxxxxx n. xx, cod. fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx, tel. xxxxxxxxxxxx, e-mail xxxxxxxxxxxx, identificato/a a mezzo xxxxxxxxxxxx n. xxxxx scadenza xxxxx, rilasciato il xxxxx dal xxxxxxxx, di seguito denominato “**CONDUTTORE**”, che accetta per sé e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare di sua proprietà, di circa 220 mq, destinata esclusivamente ad uso di civile abitazione.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Alliste (Le) al Fg. 11, P.lla 249, sub 9, Cat. A/7, cl. 1, vani 9, e medesimo foglio e particella sub 10, Cat. C/2, cl. 4, mq. 27. CIS: LE07500491000023146

\*\*\*\*\*

Il conduttore sotto la propria responsabilità civile e penale dichiara che nell'immobile **alloggeranno e pernoveranno esclusivamente n. xx persone**, conduttore, minorenni e infanti inclusi, i cui nominativi sono di seguito specificati:

- 1) Cogn..... Nome..... nat\_ il ...../...../.....in.....
- 2) Cogn..... Nome..... nat\_ il ...../...../.....in.....
- 3) Cogn..... Nome..... nat\_ il ...../...../.....in.....
- 4) Cogn..... Nome..... nat\_ il ...../...../.....in.....
- 5) Cogn..... Nome..... nat\_ il ...../...../.....in.....
- 6) Cogn..... Nome..... nat\_ il ...../...../.....in.....
- 7) Cogn..... Nome..... nat\_ il ...../...../.....in.....
- 8) Cogn..... Nome..... nat\_ il ...../...../.....in.....
- 9) Cogn..... Nome..... nat\_ il ...../...../.....in.....
- 10) Cogn..... Nome..... nat\_ il ...../...../.....in.....

### Patti e condizioni

1) Il conduttore, previa completa ricognizione dell'immobile locato, accetta per sé e i propri aventi causa, senza riserva alcuna, l'unità immobiliare sopra descritta.

Il presente contratto di locazione è stipulato a tempo determinato per una durata massima di **xx** giorni e precisamente dal **xx-0x-2023 al xx-0x-2023** e alla scadenza cesserà senza bisogno di disdetta alcuna escludendo in ogni caso il rinnovo tacito della locazione, con obbligo del conduttore di restituire l'immobile al locatore.

La durata contrattuale è espressamente richiesta dal conduttore, che dichiara d'intendere soddisfare esigenze di natura esclusivamente turistica. Lo stesso si impegna, quindi, a non utilizzare l'immobile né per soddisfare esigenze abitative primarie, né per motivi di studio e/o lavoro o per qualsiasi altra diversa destinazione.

Il costo totale della locazione, pari ad €            /00 (euro            /00), comprendente quanto dovuto per canone di locazione ed eventuali spese per costi accessori, dovrà essere corrisposto per intero entro il momento della consegna delle chiavi dell'immobile.

Nel caso in cui il pagamento venga effettuato a mezzo contanti, la dichiarazione autografa in calce al presente contratto deve intendersi come ricevuta del pagamento valida anche ai fini fiscali.

L'eventuale 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 solo la differenza per il saldo pari all'importo di €        /00 (euro        /00).

Restano escluse le spese extra non previste e sostenute per richieste particolari del cliente.

Non sono forniti pasti e bevande, servizi di sorveglianza, custodia e ripulitura dei locali durante la locazione.

- 2) All'arrivo, un numero di persone eccedenti i posti letto indicati sul contratto, la mancanza dei loro documenti e il mancato versamento del saldo o del deposito cauzionale comporterà, ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., la risoluzione del contratto con conseguente perdita delle somme già versate, a titolo di penale ai sensi dell'art. 1382 cod. civ..

A tal proposito il cliente-conduttore risulta essere l'unico responsabile delle dichiarazioni rese.

Nel caso che durante il soggiorno si verificasse, a qualsiasi titolo, la presenza di persone non registrate nel contratto o non comunicate al momento del check-in o un aumento del numero di persone eccedenti i posti letto indicati sul contratto, potrà essere richiesto l'immediato allontanamento di tutti gli ospiti.

**A tal uopo si precisa che chi non è provvisto di un valido documento di riconoscimento non sarà ammesso alla struttura; così come, per motivi di sicurezza e per non incorrere in sanzioni di natura penale (registrazione Alloggiatiweb – Polizia di Stato) non è consentito IN ALCUN MODO il soggiorno e/o il pernottamento a persone non dichiarate al momento della prenotazione o, al massimo, entro la data di arrivo e ai minori di anni 18 non accompagnati.**

**È, altresì, pacifico, per i medesimi motivi innanzi riportati, che non è consentito IN ALCUN MODO il soggiorno, la permanenza, anche temporanea, e/o il pernottamento a persone a titolo di sostituzione per uno o più ospiti che hanno volontariamente anticipato la partenza.**

A scanso di equivoci e per meglio chiarire, si precisa che, oltre agli ospiti sopra indicati (autorizzati sin dall'inizio ad alloggiare e a pernottare presso la struttura), non possono accedere all'interno della villa altre persone a qualsiasi titolo, neppure per visite di cortesia temporanee e/o giornaliere brevi e/o brevissime.

I clienti possono, altresì, essere allontanati se durante il soggiorno si comportano in modo contrastante alle fondamentali norme di educazione civile.

L'immediato allontanamento comporterà la perdita per intero delle somme già versate.

- 3) Il conduttore dichiara di aver visionato l'unità immobiliare oggetto del presente contratto e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna con il ritiro delle chiavi, costituendosi custode della medesima.

Il conduttore si impegna (art. 1590 c.c.) a riconsegnare l'unità immobiliare locata nel medesimo stato in cui l'ha ricevuta, fatto salvo sempre il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

L'immobile viene locato ad uso esclusivo di abitazione per vacanze (c.d. LT breve), con divieto al conduttore di mutare anche in parte tale uso.

È altresì vietato sublocare, o dare in comodato, o cedere in godimento a terzi, in tutto o in parte, anche in via precaria e/o temporanea, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

È fatto obbligo al conduttore di conservare e custodire l'immobile con la dovuta diligenza, provvedendo alla ordinaria manutenzione, impegnandosi a non modificarlo né a trasformarlo, restituendolo al termine del presente contratto nel medesimo stato di fatto e di diritto in cui lo ha ricevuto, fatto salvo il normale deterioramento d'uso, e a risarcire il locatore di eventuali danni provocati per sua colpa o negligenza.

- 4) Il mancato pagamento del corrispettivo entro i termini concordati (cioè alla consegna delle chiavi), produrrà ipso iure la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore del locatore.

Produrranno tali effetti anche la sublocazione e/o il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile.

- 5) Il conduttore è responsabile sia verso il locatore che verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti e/o accessori.

- 6) Tutte le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c. sono a carico del conduttore, che dovrà provvedervi tempestivamente. Nel caso in cui ciò non avvenga, il locatore può sostituirsi al conduttore con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute.

- 7) A garanzia dell'adempimento del presente contratto il conduttore, a titolo di cauzione versa al locatore una somma in contanti pari a € 100,00 (eurocento/00) per ogni ospite, con un minimo di € 500,00 (eurocinquecento/00).
- Tale cauzione si intende infruttifera di interessi e verrà restituita, una volta rilevata in contraddittorio l'inesistenza di danni e/o omesse riparazioni a carico del conduttore, al termine della locazione.
- Accertata la presenza di danni è diritto del locatore, in caso di mancato accordo bonario, trattenere l'intera somma, provvedere alla riparazione, documentare adeguatamente le operazioni di riparazione e le relative spese sostenute e bonificare la restante parte (ove residua) al conduttore, al netto delle spese di bonifico bancarie. La cauzione non esclude la responsabilità per il maggior danno eventualmente causato.
- Qualora, a causa di una partenza non comunicata per tempo oppure in orari diversi da quelli previsti, non fosse possibile ai clienti rendere le chiavi personalmente al proprietario/all'incaricato, il deposito cauzionale verrà restituito in un secondo tempo, decurtate le spese per l'invio tramite bonifico bancario.
- 8) L'immobile viene consegnato arredato, fornito da mobili, arredi ed elettrodomestici.
- In assenza di inventario farà fede la documentazione fotografica presente on line ed in ogni caso nello stesso stato in cui vengono consegnati al conduttore, dovranno essere riconsegnati al locatore.
- 9) Il conduttore si assume ogni responsabilità legata ad eventuali infortuni che possano accadere a sé o ai propri ospiti esonerando espressamente il locatore da ogni responsabilità.
- Resta a carico del locatore la responsabilità derivante da difetti strutturali che cagionino eventuali danni a cose o persone (es. cedimento di un muro, di una scala, ecc.); al contrario, nessuna responsabilità può essere addebitata al locatore in caso di infortunio/sinistro derivante dall'uso improprio degli arredi o accessori della casa (es. infortunio dovuto all'uso di sedie, tavoli, tavolini, arredi, letti, utensili da cucina, piatti, bicchieri, elettrodomestici, impianti, non corretto utilizzo delle piscine, etc.).
- 10) Le chiavi dell'immobile vengono consegnate soltanto dopo un'attenta ricognizione dello stesso da parte del conduttore il giorno di arrivo che pertanto dichiara, senza riserva alcuna, che non vi sono danni, che l'immobile visionato corrisponde alle foto visionate sul sito, che lo stesso è di suo gradimento potendo soddisfare pienamente le proprie esigenze turistiche.
- Il conduttore, dunque, accetta senza riserve l'immobile nello stato in cui si trova al momento della firma della presente scrittura.
- Il conduttore, entro 48 ore dall'arrivo, dovrà segnalare al locatore eventuali difetti dell'immobile e/o degli arredi e/o degli elettrodomestici e/o attrezzature o loro ammanchi rispetto all'inventario contenuto all'interno dell'immobile.
- In mancanza di segnalazioni il controllo verrà considerato come accettato dal conduttore.
- Alla partenza le parti effettueranno nuovamente il controllo.
- Il locatore potrà contestare al conduttore cessante i danni non visibili *ictu oculi* entro l'arrivo del successivo inquilino, in un limite massimo di 48 ore.
- 11) Al fine di evitare successivi contenziosi e per poter concordare, sin da subito, l'entità risarcitoria spettante al conduttore in caso di disfunzioni interessanti l'immobile locato e/o le sue pertinenze nelle more della locazione, le parti concordano espressamente di fare riferimento alla “**Tabella di Francoforte**” per il calcolo degli eventuali rimborsi. Il proprietario con il ricevimento dell'importo calcolato secondo i criteri stabiliti dalla “**Tabella di Francoforte**” dichiara, sin da ora, pienamente soddisfatte le eventuali pretese risarcitorie rinunciando a qualsiasi importo aggiuntivo e/o ulteriore.
- 12) Il conduttore deve (art. 1587 c.c.):
- a) prendere in consegna l'abitazione e osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato nel contratto;
  - b) pagare il corrispettivo della locazione, le eventuali spese accessorie e il deposito cauzionale nei modi e termini convenuti;
  - c) restituire la casa al locatore nel medesimo stato in cui l'ha ricevuta, secondo la descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso in conformità del contratto (art. 1590 c.c.); non risponde del perimento o del deterioramento dovuti a vetustà;
  - d) dare avviso al locatore (art. 1577 c.c.) quando la casa locata necessita di riparazioni che non sono a suo carico. Se si tratta di riparazioni urgenti, il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso, purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore.
- 13) Il locatore deve (art. 1575 c.c.):
- a) consegnare al conduttore l'abitazione locata in buono stato di manutenzione;

- b) mantenerla in uno stato tale da servire all'uso convenuto;
- c) garantire il pacifico godimento dell'alloggio al conduttore durante la locazione;
- d) concedere l'utilizzo dei mobili, degli elettrodomestici, delle suppellettili e delle attrezzature contenuti all'interno dell'immobile, mostrando le stanze, i servizi, le modalità d'uso degli elettrodomestici e le pertinenze;
- e) allegare il regolamento della casa, che il conduttore si impegna a rispettare previa firma per presa visione, lasciandone una copia nell'immobile locato;
- f) produrre il certificato di agibilità dell'immobile, lasciandone una copia nell'immobile locato;
- g) produrre l'attestato di prestazione energetica (APE), debitamente firmato e registrato, lasciandone una copia nell'immobile locato.

È riservato al locatore il diritto di visitare l'immobile in ore diurne, previo congruo preavviso al conduttore.

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 l'abitazione 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 (rife art. 11), 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 casa, se non prova di avere, senza colpa, ignorato i vizi stessi al momento della consegna.

- 14) **Non sono ammessi animali, neppure di piccola taglia.**
- 15) L'eventuale arrivo posticipato e/o la partenza anticipata rispetto alla data di scadenza e, quindi, la riconsegna delle chiavi anticipata rispetto al termine di scadenza della locazione, non danno diritto ad alcun rimborso del canone già versato proporzionale al tempo non usufruito.
- 16) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata se non mediante atto scritto.
- 17) Per quanto non espressamente previsto le parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto è esclusivamente regolato dalle norme del codice civile, della vigente legge regionale in materia e delle norme del codice del turismo, nonché degli usi locali, trattandosi di locazione stipulata per soddisfare esigenze abitative aventi finalità turistica.

Per qualsiasi controversia in ordine all'esecuzione del presente contratto tra le parti viene convenuta la competenza esclusiva del Foro di Lecce. Il contratto sarà regolato dalla legge italiana.

ALLISTE, li xx/0x/2023

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

.....

.....

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. dichiaro di approvare specificatamente le seguenti clausole: 02) – divieto di presenze a qualsiasi titolo non autorizzate; 03) - divieto di mutare la destinazione/sublocazione; 04) - clausola risolutiva espressa; 09) - esonero di responsabilità del locatore per infortuni; 10) - accettazione dell'immobile nello stato in cui si trova; 11) - adesione alla Tabella di Francoforte; 12) - doveri del conduttore; 17) - clausola disciplinante l'esercizio dell'azione giudiziaria e foro competente per le eventuali controversie.

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

.....

.....

Legge Privacy. Ai sensi dell'art. 13 e 23 del D. Lgs. 196 del 30 giugno 2003 e successive integrazioni e modificazioni anche ai sensi del Regolamento Ue 2016/679 (GDPR), per rispettare la legge sulla privacy La informiamo sull'uso dei Suoi dati personali e dei suoi diritti. Il locatore, titolare del trattamento dei dati deve acquisire o già detiene alcuni dati che riguardano lei e le persone che con lei alloggiano. Il consenso viene prestato per le finalità strettamente necessarie per adempiere ad obblighi di legge ex art. 109 T.U.L.P.S.. Il conferimento dei dati è, pertanto, obbligatorio. Il rifiuto di fornire le informazioni richieste comporta l'impossibilità di procedere alla locazione. Il locatore non tratta dati sensibili. Lei ha il diritto di conoscere, in ogni momento, quali sono i Suoi dati e come essi vengono utilizzati. Ha anche il diritto di farli aggiornare, integrare, rettificare o cancellare, chiederne il blocco ed opporsi al loro trattamento. Per tutto ciò può

rivolgersi al locatore in qualità di responsabile interno del trattamento dei dati personali all'indirizzo sopra indicato. ALLISTE, li xx/0x/2023.

FIRMA PER IL CONSENSO.....