

C.C.I.A.A. DI CAMPOBASSO
Commissione per la regolazione del mercato

Linee guida utili alla redazione di contratti di locazione per finalità turistiche e analisi delle più significative problematiche inerenti.

Predisposizione di modelli contrattuali conforme alla legislazione vigente, da offrire agli operatori del settore.

1. PREMESSA

La legge 29 dicembre 1993, n. 580 sul riordinamento delle Camere di commercio ha attribuito alle stesse nuove e importanti funzioni e stabilito, tra l'altro (all'art. 2, 4 co.) che esse possano «predisporre e promuovere contratti tipo tra imprese, loro associazioni e associazioni di tutela degli interessi dei consumatori e degli utenti» e «promuovere forme di controllo sulla presenza di clausole inique inserite nei contratti» anche attraverso l'azione inibitoria.

Alla luce di queste disposizioni la Camera di commercio di Campobasso ha istituito una Commissione per la Regolazione del mercato che: intraprendesse un'attività di analisi dei contratti depositati esprimendo pareri tecnico-giuridici sulla vessatorietà delle clausole inserite; avanzasse proposte di modifica delle clausole di cui tale vessatorietà venga accertata; proponesse l'esercizio dell'azione inibitoria; procedesse, anche in collaborazione con le associazioni di categoria interessate, associazioni di tutela degli interessi di consumatori ed utenti e con l'Area, alla elaborazione di clausole tipo e alla redazione di schemi contrattuali - tipo da proporre alla Giunta per l'adozione definitiva; si esprimesse sulle eventuali proposte di modifica e/o integrazione agli schemi contrattuali elaborati dalle associazioni in fase di concertazione (v. Deliberazione del Consiglio n. 1 del 27 giugno 2007).

Conseguentemente questa Commissione, nello svolgimento dei compiti che le sono stati assegnati, ha valutato l'importanza di rivolgere la propria indagine al settore del turismo e, in particolare, ai "contratti di locazione conclusi per finalità turistica" cioè a quei contratti che un inquilino stipula al

fine di locare una casa durante un viaggio o una villeggiatura (per conoscere ambienti naturali, riposarsi, curarsi e così via).

La scelta, pur in mancanza di formulari depositati presso la Camera di commercio, è nata dalla considerazione della grande diffusione, anche sul nostro territorio, di contratti di locazione di alloggi a vocazione turistica, alloggi cioè che vengono locati per soggiorni di brevi periodi o per trascorrere le intere vacanze.

2. FINALITÀ

L'analisi della normativa e della giurisprudenza più recente e significativa è finalizzata alla:

- elaborazione di Linee guida che siano utile riferimento per il consumatore che voglia godere di un alloggio locato esclusivamente per finalità turistiche;
- predisposizione di modelli contrattuali contenenti regole certe, trasparenti, e non vessatorie e conformi ai principi normativi, da mettere a disposizione di ogni operatore che voglia caratterizzare positivamente la propria attività.

Fine ultimo di queste riflessioni ed elaborazioni è quello di garantire correttezza e trasparenza delle relazioni commerciali tra operatori e consumatori.

3. INDICAZIONI PROCEDURALI

Dopo aver delineato il quadro normativo di riferimento in materia di turismo (n. 4), il lavoro della Commissione si è indirizzato all'individuazione dei principi base della disciplina vigente in tema di locazione abitativa con finalità turistiche (n. 5).

Alla luce di tali approfondimenti, si è giunti alla elaborazione di Linee guida e ad una prima stesura di un modello contrattuale da sottoporre all'osservazione delle Associazioni rappresentative degli interessi in gioco (operatori turistici e consumatori) (n. 6.1 e 6.2).

Tenendo conto delle osservazioni avanzate dai vari rappresentanti delle associazioni che hanno presenziato all'incontro organizzato dalla Camera di commercio di Campobasso, questa Commissione è giunta a predisporre:

- un formulario-tipo, relativo alla stipula intercorrente tra un'agenzia /agente immobiliare munito di mandato a titolo oneroso e un turista,

rispettoso della disciplina di settore e conforme alle disposizioni a tutela del consumatore (n. 7);

- un formulario-tipo, relativo alla stipula intercorrente un'agenzia immobiliare semplice delegata dal proprietario e un turista (n. 8).

4. QUADRO NORMATIVO IN MATERIA DI TURISMO

In relazione alla normativa generale in materia di turismo (pur ricordando che il settore del turismo si caratterizza per la molteplicità degli ambiti di riferimento, ciascuno dei quali dotato di una propria regolamentazione, relativa ad es. all'organizzazione turistica, alla promozione, alle pro-loco, al demanio, alle agenzie di viaggi, alla ricettività alberghiera ed extra-alberghiera, agli itinerari enogastronomici e alle strade dei vini e dei sapori, alle stazioni sciistiche, al termalismo, alle professioni turistiche, ai bed & breakfast, ai residence e affittacamere, al turismo itinerante, agli stabilimenti balneari, all'attività congressuale, alla tutela del turista, agli incentivi per gli investimenti nel settore e all'agriturismo si cui si concentrerà questa indagine) si possono richiamare all'attenzione, seguendo un ordine temporale e logico, i seguenti testi:

- la **1. 29 marzo 2001, n. 135¹** (recante la «Riforma della legislazione nazionale del turismo»²). Detta legge, emanata pochi

¹ La Corte cost., 5 giugno 2003, n. 197 ha dichiarato l'inammissibilità delle questioni di legittimità costituzionale degli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 della legge 29 marzo 2001, n. 135, sollevate in riferimento agli articoli 3, 5, 87, 97, 117, 118 e 119 della Costituzione, nonché al principio di leale collaborazione, agli articoli 1 e 2 della legge 15 marzo 1997, n. 59 ed agli articoli 43 e 44 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112. Non risulta, infatti, che, nel periodo anteriore all'entrata in vigore della legge costituzionale n. 3 del 2001, le disposizioni censurate abbiano in pratica prodotto effetti lesivi tali da determinare un'invasione nella sfera di attribuzioni delle Regioni ricorrenti. Essendo, invece, pacifico che dopo il nuovo titolo V della Costituzione le Regioni ben possono esercitare in materia di turismo tutte quelle attribuzioni di cui ritengono di essere titolari - come anche confermato nel quadro normativo conseguente all'emanazione del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 13 settembre 2002, di attuazione della legge denunciata -, attraverso una disciplina legislativa che può essere anche sostitutiva di quella statale, risulta chiara la sopravvenuta carenza d'interesse delle Regioni ricorrenti all'annullamento delle disposizioni statali censurate.

mesi prima della riforma del titolo V della Costituzione, ha previsto numerose garanzie a tutela del consumatore e affermato la ripartizione di competenze tra Stato e regioni (le quali, a loro volta, riconoscono, in base al principio di sussidiarietà, il ruolo del Comuni e delle Province nei corrispondenti ambiti territoriali, con particolare riguardo all'attuazione delle politiche intersettoriali e infrastrutturali, necessarie alla qualificazione dell'offerta turistica).

Tra le novità introdotte da tale legge si possono annoverare:

a) il passaggio di funzioni e compiti dallo Stato alle regioni e agli enti locali nell'ottica del decentramento;

b) l'istituzione della Conferenza nazionale del turismo;

c) la promozione dei diritti del turista ad opera di una Carta dei diritti del turista (di competenza del Ministero dell'industria del commercio e dell'artigianato, oggi Ministero dello sviluppo economico, e contenente numerose fondamentali indicazioni, relative, ad. es., ai diritti del turista quale utente dei diversi mezzi di trasporto e delle agenzie di viaggio e turismo; alle modalità di fruizione di servizi turistico - recettivi; ai contratti relativi all'acquisizione di diritti di godimento a tempo parziale dei beni immobili a destinazione turistico - recettiva) e con l'attribuzione alle CCIAA del compito di costituire Commissioni arbitrali e conciliative per la risoluzione delle controversie tra imprese e tra imprese e consumatori ed utenti, inerenti alla fornitura di servizi turistici;

d) l'introduzione dei Sistemi turistici locali (definiti all'art. 5 come «contesti turistici omogenei e integrati, comprendenti ambiti territoriali appartenenti anche a regioni diverse, caratterizzati dall'offerta integrata di beni culturali, ambientali e di attrazioni turistiche, compresi i prodotti tipici dell'agricoltura e dell'artigianato locale, o dalla presenza diffusa di imprese turistiche singole o associate»).

e) le definizioni normative di imprese e professioni turistiche (ex art. 7, «quelle che esercitano attività economiche, organizzate per la produzione, la commercializzazione, l'intermediazione e la gestione di prodotti, di servizi, tra cui gli

² L'art. 11, sesto comma di detta legge ha infatti abrogato la **L. 17 maggio 1983, n. 217**, recante la «Legge quadro per il turismo e interventi per il potenziamento e la qualificazione dell'offerta turistica».

stabilimenti balneari, di infrastrutture e di esercizi, compresi quelli di somministrazione facenti parte dei sistemi turistici locali, concorrenti alla formazione dell'offerta turistica»);

f) l'affermazione, anche in ambito turistico, del principio di sussidiarietà;

g) l'istituzione del Fondo di cofinanziamento dell'offerta turistica (art. 6).

□ il **d.P.C.M del 13 settembre 2002**³ di «Recepimento dell'accordo fra lo Stato, le regioni e le province autonome sui principî per l'armonizzazione, la valorizzazione e lo sviluppo del sistema turistico», che ha attuato, in parte, la legge n. 135 del 2001⁴.

Tale decreto ha delegato alle regioni il compito di disciplinare gli strumenti, le strutture e le modalità di collegamento e concorso da parte degli enti territoriali e funzionali (peraltro, la necessità di uniformazione sul territorio nazionale era nato dal fatto che per gli alberghi e per gli agriturismo al numero di "stellette" e dei segni grafici indicanti la presenza di un determinato servizio non corrispondeva lo stesso standard di qualità) e di definire:

a) terminologie omogenee e standard minimo dei servizi di informazione e di accoglienza al turista;

b) criteri e modalità dell'esercizio su tutto il territorio nazionale delle imprese turistiche;

c) standard minimi di qualità delle camere di albergo e delle strutture ricettive in generale;

d) requisiti e modalità di esercizio su tutto il territorio nazionale delle professioni turistiche.

Entro nove mesi dall'emanazione del decreto, ciascuna regione avrebbe dunque dovuto dare attuazione agli obiettivi stabiliti dalla l. 29 marzo 2001, n. 135 (e contenuti nel decreto): nel frattempo, è intervenuta la Riforma costituzionale.

³ Vedi nota n. 1.

⁴ L'art. 2, comma 4 della l. n. 135 del 2001 prevedeva infatti che «entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Presidente del Consiglio dei ministri» dovesse definire «con proprio decreto, i principî e gli obiettivi per la valorizzazione e lo sviluppo del sistema turistico».

□ la **legge 18 ottobre 2001, n. 3 di riforma del Titolo V, parte II della Costituzione**. In relazione alla normativa attualmente in vigore, occorre dunque rifarsi al quadro normativo generale e ricordare che la l. di Riforma del Titolo V, Parte II della Costituzione (art. 117, 2° co, Cost.), nel modificare il riparto di competenze legislative tra Stato e regioni, non ha inserito il turismo né tra le materie di esclusiva competenza statale né tra quelle di legislazione concorrente Stato-regioni e che tale settore è diventato, pertanto, di competenza legislativa “residuale” regionale.

□ la **l. 14 maggio 2005, n. 80**. Va notato che, in senso opposto alla scelta costituzionale operata volta ad ampliare il potere legislativo delle regioni, si è posta la l. 14 maggio 2005, n. 80 che, all’art. 12, relativo al «Rafforzamento e rilancio del settore turistico», ha determinato la trasformazione dell’ENIT (Ente nazionale per il turismo) in Agenzia Nazionale per il turismo e decretato l’istituzione del Comitato nazionale per il turismo al fine di assicurare il coordinamento stabile delle politiche di indirizzo «del settore turistico in sede nazionale e la sua promozione all’estero».

□ le **leggi regionali**. Le regioni, che già prima della Riforma costituzionale avevano adottato normative sull’organizzazione e promozione turistica, sulla ricettività alberghiera ed extra alberghiera (avendo la precedente legge quadro sul turismo, n. 217 del 1983, definito i principi fondamentali e rimandato alle regioni la regolamentazione) hanno promulgato proprie leggi.

Nella **Regione Molise**, l’organizzazione del turismo fa capo all’Assessorato al turismo, sport, termalismo, enti locali e sistema delle autonomie, polizia locale, istruzione e cultura. Numerose le leggi adottate, tra cui: la **l.r. 9 giugno 1978, n. 13**, relativa alla promozione turistica che è stata innovata con interventi a sostegno di imprese operanti nel settore del turismo disciplinati con l.r. 27 gennaio 2003, n. 4; la l.r. 21 marzo 2001, n. 4, che ha apportato modifiche alla l.r. 3 maggio 1995, n. 19, sull’«Incentivazione dell’offerta turistica nei settori alberghiero e di turismo rurale»; la l.r. 28 giugno 2007, n. 20 relativa agli «Interventi regionali a sostegno di attività turistico-ricettive ed economiche connesse con il turismo invernale, danneggiate da eccezionale siccità invernale e mancanza di neve»; la l.r. 21 marzo

2001, n. 5, «Disciplina delle attività ricettive all'aria aperta»; la l.r. 12 luglio 2002, n. 13 recante «Norme in materia di attività ricettiva alla produzione di servizi per l'ospitalità bed & breakfast; la l.r. 16 giugno 2001, n. 13 con "Interventi a favore dell'agriturismo e per lo sviluppo delle aree rurali".

5. LA DISCIPLINA DELLA LOCAZIONE ABITATIVA CON FINALITÀ TURISTICHE

In relazione, in particolare, alla locazione abitativa con finalità turistiche occorre far riferimento a:

- **legge 9 dicembre 1998, n. 431** sulla «Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo» che, all'art. 1, 2° co., lettera c) esclude espressamente per gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistica l'applicazione delle disposizioni di cui agli artt. 2, 3, 4, 4bis, 7, 8 e 13 della legge stessa (modalità di stipula e rinnovo, disdetta del contratto da parte del locatore, convenzione nazionale, condizione per la messa in esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile, agevolazione fiscale, patti contrari alla legge); a tali locazioni non è neppure applicabile la disciplina prevista dall'art. 5 della citata legge che è relativa ai contratti di locazione di natura transitoria. L'indicazione testuale presente nell'enunciato della lettera a) relativa agli immobili vincolati è ragionevolmente valevole anche per le fattispecie in argomento, per le quali trova applicazione la disciplina di cui agli artt. 1571 ss. c.c. (Disposizioni generali in materia di locazioni);
- **Codice civile**, libro IV, titolo III, capo VI *Della locazione*, che lascia ampia discrezionalità alla volontà delle parti (al locatore e al conduttore) nella determinazione del contenuto del contratto di locazione;

Sezione I Disposizioni generali:

- **art. 1571:** «La locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo».

- **art.1572, 1° co. c.c.:** «Il contratto di locazione per una durata superiore a nove anni è atto eccedente l'ordinaria amministrazione».

Sezione II Della locazione di fondi urbani:

- **art.1607 c.c.** «La locazione di una casa per abitazione può essere

convenuta per tutta la durata della vita dell'inquilino e per due anni successivi alla sua morte»

Possono altresì risultare utili i seguenti riferimenti normativi:

- **Legge 24 luglio 2008 n. 125**, *Misure urgenti in materia di sicurezza pubblica*;
- **D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642**, *Disciplina dell'imposta di bollo*;
- **D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917**, *Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi*, così come modificato dal D.lg. 12 dicembre 2003, n. 344;
- **D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131**, *Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro*.

6. SUL CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA CON FINALITÀ TURISTICHE

Analizzata la predetta normativa, la Commissione si è indirizzata all'elaborazione di Linee guida da sottoporre all'approvazione delle associazioni di categoria interessate, al fine di predisporre un contratto-tipo di locazione per finalità turistiche.

6.1 LINEE GUIDA PER L'ELABORAZIONE DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE PER FINALITÀ TURISTICHE

Definizione e conclusione del contratto

Si intende per contratto di locazione ad uso abitativo con finalità turistiche quella particolare forma di locazione contraddistinta da precarietà, voluttuarietà e durata limitata nel tempo, avente finalità esclusivamente turistiche.

Il contratto di locazione è un contratto consensuale ad effetti obbligatori che determina il sorgere in capo al conduttore di un diritto personale di godimento.

Forma del contratto

Da un punto di vista formale, l'art. 1, comma 4 della Legge n. 431/1998, che va letto alla luce delle disposizioni del successivo art. 13, comma 5 (rapporto di locazione di fatto), ha introdotto

l'obbligo di usare la forma scritta senza alcuna specifica esclusione⁵.

È opportuno sia redatto a seconda della diversa tipologia di permanenza potendo essere relativo a:

1) locazione turistica lunga ("contratto casa vacanze"): in questo caso nel contratto devono essere presenti, fra l'altro, clausole sulle modalità di pagamento del canone, sulla sua rivalutazione in corso di contratto e sul deposito cauzionale.

2) locazione turistica breve ("contratto brevi vacanze") cioè della durata non maggiore di 15/30 gg: il contratto dovrà contenere, tra l'altro, clausole specifiche relative al recesso, all'entità delle spese accessorie e all'utilizzo degli eventuali spazi accessori.

3) locazione turistica brevissima ("contratto week-end"): il contratto dovrà contenere una pattuizione forfettaria dei consumi utenze (luce, acqua, gas ecc.).

Durata

Non è prevista una durata minima e lo scioglimento è automatico al termine del periodo pattuito, senza bisogno di alcuna comunicazione da parte del locatore al conduttore.

Cessione del fabbricato per fini di locazione turistica

La cessione di un fabbricato per fini di locazione turistica, deve essere comunicata all'autorità locale di pubblica sicurezza entro 48 ore dalla consegna dell'immobile. Nel caso in cui il conduttore sia un soggetto UE, la comunicazione dovrà avvenire solo in presenza di una locazione turistica per un tempo superiore ai trenta giorni. Nel caso in cui il conduttore sia un soggetto extra UE, la notifica della cessione del fabbricato andrà fatta, anche in presenza di una locazione turistica di durata inferiore ai trenta giorni e andrà verificata la tipologia di permesso di soggiorno, per non incorrere nelle sanzioni previste dalla legge.

Registrazione del contratto

Se la locazione non ha durata superiore a trenta giorni, non vi è l'obbligo di registrare il contratto, altrimenti sia sul contratto che

⁵ Si è talvolta ritenuto che, se di durata inferiore ai 30 gg., il contratto possa essere stipulato oralmente e che la mancata stipula per iscritto e/o la mancata registrazione implichi la sola violazione della normativa fiscale.

sulla ricevuta di pagamento del canone di locazione deve essere apposta marca da bollo.

Aspetti fiscali

Per quanto concerne gli aspetti fiscali, il canone percepito costituisce reddito da dichiarare ai fini IRPEF nella dichiarazione dei redditi. Va precisato che, se ad affittare l'immobile, in genere ammobiliato, è una persona fisica, non è necessario aprire la partita IVA.

Obblighi del conduttore

- Il conduttore ha, tra gli altri:
 - l'obbligo di servirsi della cosa locata secondo le modalità pattuite e con la diligenza del buon padre di famiglia (art. 1587 c.c.); l'obbligo di restituire la cosa locata nello stesso stato in cui l'ha ricevuta salvo il deterioramento dovuto all'uso normale della stessa (art. 1590);
 - l'obbligo del rispetto delle regole di buon vicinato e di condominio;
 - la responsabilità per eventuali danni che si dovessero arrecare all'immobile, agli arredi e agli impianti durante il periodo di vigenza del contratto stesso.

Obblighi del locatore

- Il locatore ha, tra gli altri:
- l'obbligo di consegnare e mantenere la cosa in «stato da servire all'uso convenuto» (art. 1575 c.c.)
 - provvedere a fare eseguire le riparazioni necessarie tranne quelle di piccola manutenzione (art. 1576 c.c.)

Cauzione

Nel momento in cui viene stipulato il contratto è obbligatorio esigere e prestare una cauzione in contanti per la quantità equivalente a una parte della rendita nella locazione di alloggi.

Prestazione di servizi

Qualora oltre all'immobile vengano forniti anche dei servizi accessori (pulizie, cambio biancheria, vitto, etc.), si

configureranno prestazioni tipiche di un'attività alberghiera con i consequenziali obblighi.

6.2. INCONTRO CON LE ASSOCIAZIONI RAPPRESENTATIVE DEGLI INTERESSI IN GIOCO (OPERATORI TURISTICI E CONSUMATORI): OSSERVAZIONI E PROPOSTE.

Dall'incontro con le varie associazioni è emersa una valutazione favorevole sul modello contrattuale già predisposto dalla Commissione (relativo al contatto stipulato tra Agente munito di mandato a titolo oneroso e turista); alcune perplessità sono state invece formulate in considerazione dello scarso numero di Agenti muniti di mandato a titolo oneroso iscritti alla Camera di Commercio e quindi dell'infrequente utilizzo di quella modalità contrattuale.

La Commissione, recependo tale suggerimento, è dunque pervenuta alla predisposizione di uno schema contrattuale relativo ai contratti di locazione turistica (più utilizzati sul territorio cioè quelli) stipulati tra un agente/agenzia turistica delegato/a del proprietario e il turista: su di esso i rappresentanti delle associazioni presenti hanno dato un giudizio positivo.

7. MODELLI CONTRATTUALI La Commissione, dunque, propone gli allegati modelli contrattuali:

- il modello di cui al punto 7.1. che, essendo conforme alla legge, potrà essere utilizzato da tutti gli operatori del settore che vorranno qualificare la loro attività professionale.
- il modello di cui al punto 7.2. relativo ai contratti stipulati tra agenzia immobiliare/agente delegato del proprietario e turista.

7.1. Locazione di immobile per uso vacanza

1) Il/La sottoscritta agenzia/agente immobiliare <...> di seguito denominato come "agente", rappresentato dal Sig. <...> iscritto/a nella sezione "Agenti muniti di mandato a titolo oneroso" presso

il ruolo della Camera di commercio di <...> al n. <...> con sede in <...>, via <...> n. <...> tel. <...> fax <...> in nome e per conto del <...> (mandante) C.f. <...> titolare, nella veste di <...>, del potere di concedere in locazione il seguente immobile <...> completamente arredato: <...> sito in <...> via <...> n. <...> condominio <...> int. <...> piano <...>

CONCEDE IN LOCAZIONE

il suddetto immobile a <...> nato a <...> il <...> residente in via <...> n. <...> tel. <...> fax <...> C.f. <...> documento di identificazione <...>, n. <...> rilasciato da <...> il <...> di seguito denominato come "conduttore", che si impegna a ospitarvi non più di <...> persone, lui compreso, per il periodo dal <...> al <...> per un canone complessivo di EURO <...> (<...>).

2) Al momento della firma del presente contratto, il conduttore versa all'agente, che la incassa per conto del proprietario, e qui rilascia quietanza dell'avvenuto versamento, la somma di EURO <...> (<...>) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'art. 1385 codice civile.

3) Il pagamento del canone dovrà avvenire nel momento in cui il conduttore si presenterà per ritirare le chiavi dell'immobile. La caparra già versata sarà imputata al canone dovuto. In pratica, nel momento in cui si presenterà per ritirare le chiavi dell'immobile, il conduttore dovrà versare la somma di EURO <...> (<...>).

4) Sempre nel momento in cui si presenterà per ritirare le chiavi dell'immobile il conduttore, oltre alle somme già precisate, verserà all'agente la somma di EURO <...> (<...>) a titolo di deposito cauzionale irregolare infruttifero (art. 1782 c.c.), somma che gli verrà restituita al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e degli arredi e dell'osservanza di ogni obbligo contrattuale.

5) Il conduttore potrà ritirare le chiavi dell'immobile presso l'agente a partire dalle ore <...> del giorno di inizio della locazione, e dovrà riconsegnarle entro le ore <...> del giorno ultimo della locazione. L'agente sarà disponibile per la consegna e il ritiro delle chiavi nell'arco dell'orario di apertura, e cioè tutti i giorni dalle <...> alle <...> escluso <...>.

6) Le spese concernenti l'erogazione di luce e acqua, le spese condominiali, le spese di manutenzione dell'immobile, comprese le spese di piccola manutenzione, rimarranno a carico del locatore <...> rimarranno <...> non rimarranno inoltre, a carico del locatore, le seguenti spese <...>.

7) Il conduttore dovrà segnalare all'agente entro due ore dalla consegna delle chiavi le osservazioni relative alla pulizia dell'alloggio ed entro ventiquattro ore dalla consegna delle chiavi eventuali difetti dell'immobile e degli arredi (di cui all'allegato inventario*). In mancanza di segnalazione i suddetti difetti e difformità si presumeranno imputabili al conduttore.

8) L'immobile è concesso in locazione esclusivamente per finalità turistica ai sensi dell'art. 1, comma 2 lettera c) della legge n. 431/98, quindi il conduttore dichiara che non trasferirà la Sua residenza nell'appartamento oggetto del presente contratto, né per motivi di lavoro, né per motivi di salute, né per motivi di studio, pena la risoluzione del contratto.

9) La consegna delle chiavi avverrà solo a seguito del versamento di tutte le somme dovute.

10) Nel caso in cui il conduttore non provveda al ritiro delle chiavi e al contestuale saldo di quanto dovuto entro il secondo giorno successivo a quello di inizio del periodo di locazione, l'agente, in nome e per conto del locatore, potrà recedere dal contratto, ritenendo la caparra/potrà pretendere il versamento dell'intero canone convenuto.

11) Il conduttore dichiara di conoscere, di aver ricevuto copia e di accettare il regolamento condominiale.

12) La presenza, anche occasionale, nell'immobile, di un numero di persone superiore a quello convenuto comporterà la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., e l'obbligo di versare all'agente, che la incasserà sempre per conto del proprietario, una somma pari all'ammontare del canone convenuto, a titolo di penale ai sensi dell'art. 1382 c.c.

13) La sublocazione è vietata.

14) Dalla somma che il conduttore consegnerà a titolo di cauzione verranno detratti, al momento della restituzione, gli importi necessari per la riparazione degli eventuali danni sofferti dall'immobile e/o dagli arredi, e a lui imputabili. Qualora l'ammontare dei danni dovesse superare quello del deposito cauzionale, anche questa differenza dovrà essere versata all'agente, che la incasserà sempre per conto del proprietario.

15) Nel caso di riconsegna delle chiavi anticipata (dovuta a giustificati motivi) rispetto al termine di scadenza della locazione, il canone già versato verrà restituito.

16) Eventuali proroghe della locazione dovranno essere convenute per iscritto.

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

18) Spese eventuali di registrazione del presente contratto saranno a carico delle parti nella misura del 50% come per legge.

19) In caso di controversia tra il locatore e il conduttore essi si impegnano a sottoporsi ad un tentativo di conciliazione. Tale tentativo sarà espletato presso lo Sportello di Conciliazione della Camera di Commercio competente per territorio, secondo il luogo di residenza del Consumatore.

20) Qualunque sia l'esito della procedura di composizione extragiudiziale della controversia, resta fermo il diritto del conduttore di adire il giudice competente.

21) Per tutto quanto non specificato nel presente contratto si rinvia alle disposizioni del codice civile e del d. lg. 6 settembre 2005, n. 206 (Codice del consumo).

<...>

<...> lì <...>

presso gli uffici dell'agente/agenzia, in <...>

Il conduttore <...>

L'agente <...>

Ai fini degli artt. 1341 e 1342 c.c., vengono qui specificatamente approvate le clausole 7 (obbligo di segnalazione dei difetti dell'immobile e degli arredi), 10 (recesso dal contratto), 11 (accettazione del regolamento condominiale) e 13 (divieto di sublocare).

<...> Lì <...>

presso gli uffici dell'agente/agenzia, in <...>

Il conduttore <...>

L'agente <...>

AUTORIZZAZIONE AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 13 del d.lgs. n. 196/03, l'AGENZIA informa il conduttore che i suoi dati personali saranno oggetto di trattamento esclusivamente per finalità connesse o strumentali alla propria attività (stipulazione contratto locatizio, esecuzione, ecc.), che gli stessi non saranno oggetto di comunicazione e/o diffusione a terzi se non in ottemperanza ad obblighi di legge e/o contrattuali.

Il conduttore autorizza l'AGENZIA al trattamento dei propri dati personali.

IL CONDUTTORE

[Il presente modulo predisposto secondo le norme della legge 52/96, è stato depositato ai sensi della legge 39/89, presso la CCIAA di in data _____ Modello n. _____]

**LETTURA UTENZE
INIZIALI
LETTURE UTENZE
FINALI**

COSTO UNITARIO TOTALI

Metano mc. _____ mc. _____ Euro _____ Euro

Acqua mc. _____ mc. _____ Euro _____ Euro

Luce Kw. _____ Kw. _____ Euro _____ Euro

* ALLEGATO

Inventario arredi

7. 2. Locazione di immobile ad uso turistico

(ai sensi dell'art. 1, comma 2 lett. c), della legge 9 dicembre 1998, n. 431)

Il/La _____ Sig./Soc.

(1) _____
di seguito denominato/a locatore

_____ del locatore
Codice Fiscale

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla _____ Sig. (1)

_____ di seguito denominato/a conduttore

_____ identificato/a mediante (2)

_____ del conduttore
Codice Fiscale

che accetta, l'unità immobiliare posta in via _____ n. civico _____ piano _____

scala _____ int. _____ composto di n. _____ vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa, posto macchina, soffitta, altro): _____

_____ ammobbiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

Estremi catastali identificativi dell'unità Immobiliare

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1. Il contratto è stipulato per la durata di (....) giorni dal _____ al _____, allorché cesserà senza bisogno di disdetta alcuna, che s'intende sin d'ora data per allora.
2. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente per finalità turistiche, e con il conduttore saranno ospitati le seguenti persone: _____
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 di locazione - avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile, e la sua ubicazione - è convenuto in euro _____, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario.
5. Nel momento in cui il conduttore si presenterà per ritirare le chiavi dell'unità, alla somma già precisata, verserà la somma di euro _____ a titolo di deposito cauzionale, che verrà restituita al termine della locazione, dopo la verifica dello stato dell'immobile e degli eventuali arredi; a tal proposito si allega elenco completo dei: mobili; elettrodomestici; suppellettili; altro.
6. Il conduttore dovrà avvisare il proprietario degli eventuali difetti dell'immobile e dei mobili entro quarantotto ore dalla consegna delle chiavi.
7. Le spese inerenti l'erogazione di servizi, quali: la luce; l'acqua; il gas; le spese condominiali; altro _____, sono/non sono a carico del locatore.
8. Il conduttore dichiara di conoscere il Regolamento di Condominiale, e gli viene consegnata copia.
9. Dall'importo che il conduttore consegnerà come cauzione

verranno detratti - al momento della restituzione - gli importi necessari per la riparazione degli eventuali danni sull'immobile e/o sugli arredi, da lui danneggiati.

10. Nel caso di riconsegna anticipata delle chiavi (dovuta a giustificati motivi) rispetto al termine di scadenza della locazione, la differenza di canone verrà restituita.

11. 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 (legge 31 dicembre 1996, n. 675).

12. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

13. In caso di controversia tra il locatore e il conduttore essi si impegnano a sottoporsi ad un tentativo di conciliazione. Tale tentativo sarà espletato presso lo Sportello di Conciliazione della Camera di Commercio competente per territorio, secondo il luogo di residenza del Consumatore.

14. Altre pattuizioni

Letto, approvato e sottoscritto

_____, li _____

Il locatore _____ Il conduttore

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita Iva, numero iscrizione Tribunale nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.

(2) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'Autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191.