adria vacanze
AGENZIA TURISTICA IMMOBILIARE

CONTRATTO DI LOCAZIONE TURISTICA

Tra le parti:

Agenzia **Adria Vacanze Srl** (P.iva:01818590679), con sede in Alba Adriatica via Turati n. 10, in persona del rappresentante legale Sig Fioretti Marco (C.F.:FRTMRC68E02H769Y) - iscritto nella sezione "Agenti muniti di mandato a titolo oneroso" presso la Camera di Commercio di Teramo ruolo n. 155687 , la quale agisce in nome e per conto della proprietà dell'immobile oggetto dell'odierna locazione, di seguito parte/locatore;

E

Il Sig./ra _____, nato/a a _____ il _____ e residente in _____, via _____ n° _____, C.F:._____, identificato/a mediante documento d'identità tipo _____ avente n° _____, rilasciato da _____ il _____ di seguito parte/conduttore;

Si conviene e stipula quanto segue:

PREMESSA

Le parti danno atto, e parte conduttrice riconosce e conferma, che le pattuizioni di cui al presente contratto sono frutto di trattativa e negoziazione tra le stesse, previa presa visione di parte conduttrice dell'oggetto della presente locazione turistica e delle relative condizioni tramite il sito internet https://www.adriavacanze.info, riscontrate mediante inoltro all'Agenzia Adria vacanze Srl via posta elettronica ordinaria (e-mail info@adriavacanze.it), e/o via whatsapp e/o sms (cell. 3920985403), ovvero a mezzo posta e/o a mani, del presente contratto debitamente sottoscritto; successivamente nuovamente confermate personalmente presso la sede della stessa Agenzia all'atto della presa di possesso dell'immobile mediante il rito della consegna delle chiavi e consegna dell'originale del contratto sottoscritto.

* * *

La premessa di cui sopra è da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente contratto.

1) OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta nel medesimo stato di fatto e di diritto in cui si trova, per il solo uso turistico e con esclusione di ogni altro, l'unità immobiliare sita in _____, via _____ n. ____, composta da _____ vani, di cui n° _____ camere da letto, con la possibilità di ospitare fino ad un massimo n° ____ persone, oltre a cucina e servizi, riportato al numero_____ tipologia _____ del catalogo online www.adriavacanze.info.

2) OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Il conduttore si impegna a godere dell'immobile avente destinazione di abitazione civile, esclusivamente per uso turistico e/o uso vacanza, e a corrispondere l'intero corrispettivo del canone di locazione nei termini qui convenuti. È fatto obbligo al conduttore di conservare e custodire l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, impegnandosi a non modificare né trasformare l'immobile, restituendolo al termine del presente contratto nello stato di fatto e di diritto in cui lo ha ricevuto secondo la descrizione che ne sia stata fatta dalle parti e/o nel sito internet https://www.adriavacanze.info, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto. Il conduttore si impegna a rispettare il regolamento condominiale, ed in tutti i casi i tempi di riposo secondo i consueti "usi civici". Quando l'alloggio locato necessita di riparazioni che non sono a carico del Conduttore, questi è tenuto a darne avviso al Locatore (art. 1577 c.c.). Il conduttore si impegna a riferire al locatore degli eventuali difetti dell'immobile e dei mobili entro 24 ore dalla consegna delle chiavi. In mancanza di segnalazione, gli anzidetti difetti e difformità saranno imputati a titolo di responsabilità al conduttore.

3) OBBLIGO DEL LOCATORE

Il locatore si impegna a consegnare al conduttore dopo l'avvenuto pagamento dell'intero canone di locazione, la cosa locata in buono stato di manutenzione, e mantenerla in stato da servire all'uso convenuto. Il locatore si obbliga a garantire 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.

4) DURATA E CANONE DELLA LOCAZIONE

Il presente contratto è stipulato a tempo determinato, per la durata di n. _____ (*in lettere* _____) giorni con decorrenza dalle ore 14:30 del ____/____/_____ alle ore 10:00 del ____/____/_____. L'intero canone di locazione è pattuito in € _____ (*in lettere*_____/___) + € _____ (in lettere _____/____) per la pulizia, per il totale di € _____ (in lettere _____/_____), corrispondente al canone di n. _____ (*in lettere* _____) settimane. Sono incluse nel canone di locazione le spese relative alle utenze (acqua, luce e gas). In caso si scelga di usufruire dell'aria condizionata, ove presente, il costo è da intendersi interamente a carico del conduttore e da corrispondersi anticipatamente nella misura forfettaria di € 50,00 a settimana _____.
Non è ricompreso nel canone la tassa di soggiorno comunale.
Non è compreso nel canone di locazione la spesa relativa alla pulizia di fine soggiorno nella misura forfettaria di € 50/00 da pagarsi anticipatamente all'ingresso.
Alla scadenza il presente contratto cesserà senza bisogno di disdetta alcuna, che si intende data ora per allora, con obbligo del conduttore di restituire l'immobile al locatore, evacuato da persone o cose, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava all'inizio della locazione.
Il locatore rientrerà in tutti i casi in possesso dell'immobile a partire dalle ore 10:00 dell'ultimo giorno di locazione sopra indicato, con espressa autorizzazione - che la parte conduttrice rilascia sin d'ora con la sottoscrizione del presente contratto - a rimuovere ogni cosa e/o oggetto non evacuato con spese a carico di quest'ultima anche trattenendo a tal fine il deposito cauzionale.

5) CAPARRA CONFIRMATORIA

Al momento della prenotazione mediante la sottoscrizione del presente contratto firmato e datato, il Conduttore versa al Locatore la somma di € _____ (*in lettere* _____/____) pari ad un terzo del canone di locazione a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'art. 1385 c.c.
In caso di recesso e/o inadempimento da parte del Conduttore, la somma versata a titolo di caparra sarà trattenuta dal Locatore, oltre a quanto pattuito ai punti **13)** e **14).** In caso di disdetta e/o inadempimento da parte del locatore, questi dovrà restituire il doppio della somma corrispondente alla caparra versata al Conduttore (art. 1385 Codice civile), con espressa rinuncia da parte di quest'ultimo a richieste di risarcimento danni di sorta.
Il pagamento della caparra confirmatoria, nonché del successivo saldo del canone di locazione, e di ogni altra obbligazione economica derivante dal presente contratto, andrà eseguito mediante bonifico al presente codice IBAN **IT91F0326876720052901249830**, ovvero in contanti presso la sede dell'Agenzia Adria Vacanze Srl.

6) TEMPI E MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il pagamento del canone dovrà avvenire entro e non oltre il ____/____/_____, giorno di presa in possesso dell'immobile mediante il rito delle chiavi.
La caparra già versata sarà imputata al canone dovuto, e quindi nel momento in cui si presenterà per ritirare le chiavi dell'immobile il Conduttore dovrà versare a saldo la somma di € _____ (*in lettere* _____/____).

7) DEPOSITO CAUZIONALE E RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE

Il locatore si riserva di chiedere al conduttore, oltre alle somme già precisate, la somma di € _____ (*in lettere* _____/____), a titolo di deposito cauzionale infruttifero, somma che gli verrà restituita al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e degli arredi ed in assenza di danni e/o di inadempimento degli obblighi del conduttore, e comunque per il tempo necessario alla detta verifica e/o stima peritale degli eventuali danni. 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.

8) CONSEGNA DELLE CHIAVI

Il Locatore e il Conduttore definiscono le modalità di consegna delle chiavi, come seguenti:
Ad inizio locazione: presso la sede dell'Agenzia Adria Vacanze in Alba Adriatica via Turati n. 10,
A fine locazione: presso la sede dell'Agenzia Adria Vacanze in Alba Adriatica via Turati n. 10.

9) 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.

10) REGOLAMENTO ANIMALI DOMESTICI AL SEGUITO E REGOLE DI CORRETTO GODIMENTO DELL'IMMOBILE

L'ingresso di animali negli alloggi di regola non è ammesso. Animali di piccola taglia sono ammessi **solo previo accordo scritto con il locatore**.
Animali di taglia grande (superiori a 10kg) e quelli a pelo lungo non sono ammessi in nessun alloggio se non con specifica autorizzazione in forma scritta della Adria Vacanze srl. **Solo su richiesta sono ammessi animali domestici di piccola taglia (max. 10Kg**), verrà richiesta una cauzione di € 150/00 che verrà restituita il giorno della partenza previo controllo dell'alloggio, dove venga riscontrato un cospicuo residuo di peluria animale la cauzione verrà trattenuta per una pulizia adeguata.
Specificare a seguire razza, peso ed età.
Razza: _____ Peso: _____ Età: _____

11) REGOLE DI OSPITALITÀ E PENALE

L'ospitalità nell'immobile di un numero di persone superiore a quello qui convenuto o l'ingresso di animali senza avvenuta comunicazione e senza accettazione da parte del locatore, 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, fatto salvo il risarcimento del danno ulteriore.

12) DIVIETI DI SUBLOCAZIONE, COMODATO E CESSIONE E PENALE

La sublocazione, il comodato o la cessione in godimento a qualsiasi altro titolo a terzi, in tutto o in parte, anche temporanea, è vietata, pena la risoluzione ipso iure del presente contratto e l'obbligo di versare al locatore una somma pari all'intero ammontare del canone di locazione a titolo di penale ai sensi dell'art. 1382 cod. civ., anche trattenendo a tal fine il deposito cauzionale, fatto salvo il risarcimento del danno ulteriore.

13) DIRITTO DI RECESSO DEL CONDUTTORE

Ad integrazione di quanto previsto al punto sub. 5 (caparra confirmatoria), le parti pattuiscono, e parte conduttrice espressamente accetta, il corrispettivo per l'esercizio del diritto di recesso unilaterale - indipendentemente dalla causa del recesso -, a cui andrà detratto quanto già versato a titolo di caparra, come segue:
- da trenta (30) a quindici (15) giorni prima la data di inizio della locazione, il conduttore sarà tenuto al pagamento del 50% dell'intero canone di locazione;
- da quindici (15) giorni sino alla data di inizio della locazione, il conduttore sarà tenuto al pagamento del 100% del canone per la prima settimana, e del 70% del canone per le settimane successive, della locazione.

14) CLAUSOLA PENALE

Le parti pattuiscono, e parte conduttrice espressamente accetta, che in assenza di comunicazione di recesso da parte del conduttore entro la data prevista per l'inizio della locazione, lo stesso sarà tenuto al risarcimento del danno che si stabilisce in via forfettaria pari all'ammontare dell'intero canone pattuito per la locazione a titolo di penale ai sensi dell'art. 1382 cod. civ., anche trattenendo a tal fine il deposito cauzionale (ove già effettuato), fatto salvo il risarcimento del danno ulteriore.

15) ANNULLAMENTO DEL CONTRATTO PER SOPRAVVENUTA INIDONEITÀ DELL'IMMOBILE

In caso di sopraggiunta inidoneità dell'immobile dichiarata da parte delle autorità amministrative, e/o di fatto dovuta a rotture e guasti imprevisti ed imprevedibili e non riparabili in tempi utili ad assolvere al presente contratto di locazione turistica, fatto salvo l'immediato preavviso alla parte conduttrice, quest'ultima non avrà nulla a che pretendere a titolo di risarcimento dal locatore, fermo restando quanto previsto al precedente sub. 5 (caparra confirmatoria).

16) 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.

17) CLAUSOLA DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per qualsiasi controversia in ordine all'esecuzione del presente contratto viene tra le parti espressamente pattuito, in deroga al codice del consumo, la competenza esclusiva del Foro di TERAMO.

18) RINVIO AL CODICE CIVILE LEGISLAZIONE SPECIALE E USI

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto è regolato dalle norme del codice civile e della vigente legge della Regione Abruzzo in materia (LL. 75/95 11/93 e L. 3/20), nonché dalle norme speciali sulle locazioni (LL. N. 392/78 431/98 e D.lgs. 79/2011) in quanto non espressamente abrogate, e/o in quanto compatibili con la natura del rapporto trattandosi di locazione stipulata per soddisfare esigenze abitative aventi finalità turistica, nonché infine dagli usi locali.
Letto, confermato e sottoscritto.

Lì_____, Alba Adriatica

IL LOCATORE _____ IL CONDUTTORE _____

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, e in particolare delle condizioni di cui ai punti: 2) "**Obblighi del conduttore**"; 4 "**durata e canone della locazione**": 7) "**Deposito cauzionale e responsabilità del conduttore**", 8) "**Consegna delle chiavi**"; 9) "**riconsegna anticipata dell'immobile**"; 10) "**Regole di corretto godimento dell'immobile**"; 11) "**Regole di ospitalità e penale**"; ; 12) "**Divieti di sublocazione, comodato e cessione e penale**"; 13) "**Diritto di recesso del conduttore**"; 14) "**Clausola penale**"; 15) "**Annullamento del contratto per sopravvenuta inidoneità dell'immobile**"; 16) "**Proroghe, modifiche e/o integrazioni del contratto**"; 17) "**Clausola di risoluzione delle controversie**".
Le cui clausole – rilette e approvate – vengono dal "conduttore" stesso accettate ad ogni conseguente effetto di legge, ed in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c.

Lì_____, Alba Adriatica

IL LOCATORE _____ IL CONDUTTORE _____