

Allegato 1 al Vademecum per le locazioni sperimentali (EXPO 2015)

CONTRATTO TIPO SPERIMENTALE DI LOCAZIONE DI IMMOBILE

e SERVIZI INTEGRATI

CONNESSO A MANIFESTAZIONE DI PRIMARIO INTERESSE PUBBLICO

Con la presente scrittura privata, redatta in tre originali,

Mediatore / S.r.l., iscritta al Registro imprese/R.E.A. della Camera di commercio di Milano al n., con sede in, via, n., e-mail rappresentata da....., che agisce in nome e per conto del Mandante sig.(nome, cognome, res.), C.F., nella veste di , e quindi titolare del potere di concedere in locazione il seguente immobile, conforme alle normative sulla sicurezza degli impianti, ammobiliato come da inventario contenuto all'interno dell'immobile, sito in via..... n. _____ piano_____, estremi catastali identificativi:

Foglio mappale/particella, subalterno, categoria A/..., Rendita Catastale €, ,

concede in locazione ad esclusivo uso turistico del conduttore

il suddetto immobile al Sig. / Sig.ra, nato/a a, il, residente in, via, n....., tel....., e-mail....., C.F....., documento di identificazione, n....., rilasciato da....., ildi seguito denominato come Conduttore, che si impegna ad ospitarvi non più di persone, lui compreso ai seguenti

PATTI E CONDIZIONI

1. DURATA E CANONE

Il contratto avrà durata dal al, allorché la locazione di cui al presente contratto cesserà senza bisogno di disdetta alcuna, che si intende sin d'ora data per allora, per un canone complessivo di € (..... in lettere), oltre all'imposta di registrazione per contratti, se dovuta.

2. CAPARRA CONFIRMATORIA

Al momento della conferma della prenotazione, il Conduttore versa al Mediatore , che la incassa in nome e per conto del Mandante, la somma di €..... a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'art. 1385 c.c..

3. PAGAMENTO DEL CANONE

Il pagamento del canone dovrà avvenire entro e non oltre il giorno di inizio del periodo di utilizzo dell'appartamento e dell'erogazione dei relativi servizi. La caparra già versata sarà imputata al canone dovuto e quindi il Conduttore dovrà versare a saldo la somma di €.....

Qualora, in caso di mancato o ritardato arrivo senza preavviso, il Conduttore non provveda al saldo di quanto dovuto, il Mediatore , in nome e per conto del Mandante, potrà recedere dal contratto, ritenendo la caparra.

4. DEPOSITO CAUZIONALE E RESPONSABILITA' DEL CONDUTTORE

A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente Contratto, il Conduttore versa ad Mediatore , che la incassa in nome e per conto del Mandante e ne rilascia quietanza, una somma di € xxxx,00 (xxx), a titolo di deposito cauzionale infruttifero. Tale somma sarà restituita al termine della locazione previa verifica dello stato dell'Appartamento e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Dalla somma che il Conduttore consegnerà a titolo di cauzione verranno detratti, entro 5 giorni dal 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 Mediatore , che la incasserà sempre in nome e per conto del Mandante.

5. RITIRO DELLE CHIAVI E ADEMPIMENTI CONNESSI

Il Conduttore potrà ritirare le chiavi dell'immobile presso il Mediatore a partire dalle ore ...del giorno d'inizio della locazione e dovrà riconsegnarle entro le ore del giorno ultimo della locazione.

L'Agente immobiliare sarà disponibile per la consegna e il ritiro delle chiavi nell'arco dell'orario di apertura, e cioè tutti i giorni, dalle ore.....alle ore....., escluso il

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

L'agente, al momento della consegna delle chiavi, con riguardo alla Certificazione Energetica, consegna al conduttore copia dell'attestazione APE rilasciata il

6. CONSEGNA E RICONSEGNA DEI LOCALI

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto, esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi vi abita, adeguata alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, nonché gli infissi e serramenti, esonerando il locatore da ogni e qualsiasi obbligo ad effettuare adattamento di sorta.

Il conduttore dichiara di prendere l'unità immobiliare in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima.

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. RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Le spese condominiali, la tassa asporto rifiuti, le spese di manutenzione dell'immobile comprese le spese di piccola manutenzione, e quelle per l'erogazione dell'acqua rimarranno a carico del Mandante locatore.

Rimarranno sempre a carico del Mandante locatore le spese concernenti l'erogazione di luce e gas fino ad un importo mensile massimo pari ad euro La quota eccedente sarà addebitata al Conduttore.

Sono inoltre compresi nel canone i servizi accessori indicati e scelti dal Conduttore (come ad esempio: lavanderia, pulizie, catering, baby sitting, interpretariato e guide turistiche, autonoleggio o trasporto con conducente, vigilanza, pay TV, wi fi, ecc.).

Tutti i costi relativi ai servizi extra, non espressamente contemplati nel presente contratto eventualmente richiesti dal Conduttore, saranno oggetto di un preventivo che il Mediatore ricercherà presso selezionate imprese e sottoporrà al Conduttore. Nulla sarà dovuto dal Conduttore al Mediatore per la ricerca di detti preventivi. L'accettazione dei relativi preventivi determinerà il sorgere di un rapporto contrattuale unicamente tra il Conduttore e l'impresa fornitrice dei servizi, con espressa esclusione di ogni coinvolgimento e responsabilità del Mediatore e del Mandante.

8. OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Il Conduttore dovrà segnalare al Mediatore eventuali difetti dell'immobile e degli arredi o loro ammanchi rispetto all'inventario contenuto all'interno dell'immobile, entro ventiquattro ore dalla consegna delle chiavi. In mancanza di segnalazione, i suddetti difetti od ammanchi si presumeranno imputabili al Conduttore.

9. DESTINAZIONE D'USO

L'unità immobiliare si concede in locazione esclusivamente per finalità turistica ai sensi dell'art.1, comma 2, lettera c), della legge n. 431/98, connessa all'evento(EXPO) per uso esclusivo di abitazione del conduttore e delle seguenti persone:

1. _____ 2. _____
3. _____ 4. _____

10. REGOLE DI CORRETTO GODIMENTO DELL'IMMOBILE

Sono ammessi/non sono ammessi animali di piccola taglia.

Il Mediatore mette a disposizione del Conduttore il regolamento condominiale (ove presente), oltre alle norme da seguire per la raccolta differenziata dei rifiuti.

11. 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 Mediatore, che la incasserà in nome e per conto del 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.

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. ADDIZIONI E MIGLIORIE

Il conduttore non può compiere alcun lavoro, addizioni e/o innovazioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni sull'unità immobiliare, senza il preventivo consenso scritto del locatore fermo restando che, anche se autorizzati, i lavori e le relative pratiche amministrative per l'autorizzazione verranno eseguiti a spese del conduttore e verranno rimossi, sempre a sua cura e spese, a fine locazione.

Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

14. 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.

15. ACCESSO ALL'IMMOBILE

Le parti convengono che al locatore è data facoltà di visitare o di far visitare i locali affittati, per motivata ragione, con preavviso di

Il conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

16. RISERVATEZZA - CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

17. SPESE DI REGISTRAZIONE / CEDOLARE SECCA

I contratti di locazione di durata inferiore ai trenta giorni sono soggetti a registrazione solo in caso d'uso ai sensi dell'Art. 2 - bis dell'Allegato A - Tariffa, Parte Seconda, al D.P.R. 26 aprile 1986 n.131.

I contratti di locazione di durata superiore ai trenta giorni sono soggetti a registrazione. I costi di registrazione e l'imposta di bollo verranno richiesti al Conduttore al momento della firma del presente contratto.

Opzione Cedolare Secca: Il locatore dichiara di avvalersi della cedolare secca prevista dall'articolo 3 del d. lgs. 23/2011 con tutte le conseguenze di legge per il conduttore (qualora il locatore si avvalga della cedolare secca deve essere eliminata la previsione del pagamento della tassa di registro).

18. PROROGHE, MODIFICHE E/O INTEGRAZIONI DEL CONTRATTO

Eventuali proroghe della locazione dovranno essere convenute per iscritto.

Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di inefficacia, non potrà avere luogo e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

19. CLAUSOLA DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

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, trattandosi di locazione stipulata per soddisfare esigenze abitative aventi finalità turistica.

Le Parti convengono che tutte le controversie che dovessero insorgere dal presente contratto verranno deferite al servizio di mediazione della Camera di Commercio di Milano e risolte secondo il Regolamento da questa adottato.

Allegato A: elenco servizi.

Letto, confermato e sottoscritto.

Milano li _____,

IL CONDUTTORE

IL MEDIATORE

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) “Ritiro delle chiavi e adempimenti connessi”, 7) “Ripartizione delle spese”, 8) “Obblighi del conduttore”, 9) “Destinazione d’uso”, 10) “Regole di corretto godimento dell’immobile”, 11) “Regole di ospitalità”, 12) “Divieti di sublocazione, comodato e cessione”, 14) “Riconsegna anticipata dell’immobile”, 16) “Riservatezza - consenso al trattamento dei dati personali”, 17) “Spese di registrazione”, 19) “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..

Milano, lì _____

IL CONDUTTORE

In separata dichiarazione da utilizzare ai sensi degli artt. 33 e segg. del codice del consumo:

Il Sig. nella sua veste di conduttore dell’immobile ricevuto a titolo di locazione turistica, dichiara di aver esaminato con attenzione tutte le clausole del contratto, di aver valutato il loro contenuto e di trovarle conformi alla propria volontà, avendo chiesto al Mediatore tutte le spiegazioni che gli servivano a tal fine e di non aver chiesto alcuna modifica di quanto indicato nel contratto stesso.

In particolare gli è ben chiaro l’obbligo di non ospitare persone in numero superiore a quello concordato e relative conseguenze in caso di violazione, di verificare subito i beni oggetto dell’inventario, di non ritardare il pagamento per poter effettuare il ritiro delle chiavi, di non aver diritto a rimborsi qualora decida di restituire in anticipo l’immobile, dell’obbligo di pagare eventuali consumi che eccedano l’importo forfettariamente concordato e delle conseguenze nel caso in cui non si presenti entro i termini concordati per il ritiro delle chiavi.

Milano, lì _____,

IL CONDUTTORE
