

Contratto di locazione turistica

Premessa

La premessa e le condizioni di locazione (“**condizioni**”) contenute nel presente “**Contratto di locazione turistica**” ovvero “Contratto di prenotazione” (“**il Contratto**”), sono da intendersi vincolanti per il proprietario o i proprietari della struttura (“il **proprietario**”) e per i viaggiatori che vogliono locare e per questo prenotano l'appartamento, posto all'interno della Villa (la “**struttura**”), direttamente al proprietario tramite Internet, telefono, email, ovvero indirettamente tramite o attraverso portali di prenotazione per strutture turistiche. - Ciascuna di queste prenotazioni, viene indicata nel Contratto come prenotazione (“**prenotazione**”). I riferimenti a l'utente (“**l'utente**”) intendono designare la persona che effettua la prenotazione.

Ai sensi della Legge n°431 del 9/12/1998, il Contratto deve essere redatto in forma scritta: se la locazione ha durata inferiore a trenta giorni, non vi è l'obbligo di registrarlo - **Il proprietario potrà richiedere all'utente la firma presente del Contratto, presso la struttura, al suo arrivo e al momento del ritiro delle chiavi dell'appartamento.**

Il presente Contratto, unitamente al preventivo iniziale fornito dal proprietario (“**preventivo**”), e insieme ai termini di cancellazione della prenotazione (“**termini di cancellazione**”), ai contenuti dell'email di accettazione (“**email di accettazione**”) e dell'email di conferma della prenotazione (“**email di conferma**”) inviate dal proprietario, **forniscono tutte le informazioni e i dettagli della prenotazione, contengono l'intero accordo stipulato tra le parti e costituiscono la documentazione contrattuale.**

Il Contratto sostituisce eventuali accordi, disposizioni o compromessi precedenti intercorsi tra le parti in forma orale o scritta - Nessuna dichiarazione, impegno o promessa implicita o esplicita, in forma orale e scritta, avvenuta in corso di negoziazione tra le parti, in sede precedente alla ricezione dell'email di conferma, sarà considerata vincolante se non esplicitamente espressa nel Contratto.

L'utente dichiara di aver letto, compreso e accettato la premessa e le condizioni del Contratto e di aver verificato attentamente tutti i dettagli del preventivo e i termini di cancellazione della prenotazione.

Nessuna clausola o disposizione contenuta nel presente Contratto avrà comunque alcun effetto sui diritti dell'utente riconosciuti dalla Legge.

Condizioni

1. –Constatata la disponibilità dell'appartamento per il periodo selezionato, l'utente potrà trasmettere al proprietario una richiesta di preventivo, ovvero direttamente una richiesta di prenotazione - Accettato il preventivo, l'utente potrà effettuare una richiesta di prenotazione e ottenuta l'accettazione della prenotazione, dovrà corrispondere la somma di denaro indicata nel preventivo, relativa al canone di locazione (“**canone di locazione**”) complessivo richiesto dal proprietario per il periodo di locazione, tramite bonifico bancario direttamente al proprietario, ovvero tramite o attraverso il portale di prenotazione per strutture turistiche selezionato - In tal caso, l'appartamento sarà considerato opzionato da parte dell'utente e riservato in suo favore, e lo rimarrà fino al perfezionamento della prenotazione.

La richiesta di prenotazione con pagamento della caparra tramite bonifico bancario direttamente al proprietario, se non confermata dall'utente con la transazione effettuata entro il periodo di tempo fissato nell' email di accettazione della

prenotazione, potrà essere cancellata dal proprietario e l'appartamento risulterà di nuovo libero e prenotabile.

Perfezionata la prenotazione, il Contratto sarà effettivo solo in seguito al ricevimento da parte del proprietario del pagamento della caparra, e solo in seguito alla ricezione da parte dell'utente, dell'email di conferma della prenotazione con i termini di cancellazione fissati, inviata dal proprietario.

2. –Il proprietario concede all'utente in locazione l'appartamento **mobiliato per uso turistico**, composto da **due vani più servizi igienici e di cucina autonomi**, ai sensi di Leggi vigenti in materia di alloggi ad uso abitativo "**locati esclusivamente per finalità turistiche**": Legge del 9/12/1998 n°431, Art. 1 comma 2 lettera C - Legge Regionale del 28/04/1995 n°75 - Art. 32 – D.L. del 23/05/2011 n°79, Art. 53 e regolata dalle norme del **Codice Civile** in tema di locazione agli Artt. 1571 e seguenti.

Il Contratto avrà la durata per il periodo indicato nella richiesta di prenotazione dell'utente e confermata nell' email di conferma della prenotazione del proprietario, e si intenderà risolto automaticamente alla scadenza, senza necessaria disdetta.

3. –La locazione turistica, prevede la **mera fornitura** dell'appartamento, **locazione pura**, oltre il normale insieme di arredi e corredi e alle manutenzioni ordinarie, **senza** l'erogazione di alcun **servizio aggiuntivo, accessorio e complementare** di tipo alberghiero come: la biancheria da letto e bagno, teli da mare, le pulizie giornaliere, il servizio di ristorazione e colazione, bar, portineria, reception room, lavanderia e stiratura, il servizio spiaggia e di navetta, prodotti per l'igiene personale e articoli da bagno, ecc., trattandosi di struttura privata ad uso vacanza, gestita direttamente dal proprietario, residente sul luogo, **in forma non imprenditoriale**.
4. –Il **canone di locazione** comprende: i consumi forfettari delle utenze quali acqua, energia elettrica e gas - l'aria condizionata (ove disponibile) - la pulizia finale dell'appartamento - un posto auto all'aperto, all'interno della struttura - Internet con cavo LAN o Wi-Fi le Imposte e Tasse (non sono previsti supplementi o costi aggiuntivi obbligatori, escluso la Tassa di Soggiorno da pagare sul posto).
5. -L'utente dichiara di avere informazioni sufficienti sull'appartamento prenotato, sulla struttura in generale, sulla sua ubicazione e condizioni oggettive, e giudicati elementi esaustivi allo scopo di prendere conoscenza delle sue caratteristiche rilevanti e giudicandolo adatto alle sue esigenze e all'uso convenuto.
6. –Al momento della prenotazione è richiesto all'utente di versare una somma di denaro, come anticipo a titolo di caparra confirmatoria ("**caparra**"), versata a titolo di reciproca e mutuale garanzia contro l'inadempimento contrattuale, ai sensi dell'Art. 1385 del C.C., dal quale sorgono obbligazioni bilaterali, a carico di entrambe le parti, seguita dal pagamento del saldo ("**saldo**"), alla data di arrivo, presso la struttura, direttamente al proprietario.
7. –Il Contratto non prevede la possibilità di **recesso**, ove non impedito dalle circostanze di fatto, e pertanto non è previsto il rimborso della caparra per prenotazioni cancellate dopo che il pagamento è stato effettuato. **Tuttavia, a "parziale" deroga della norma di cui all'Art. 1385 del C.C., è possibile recedere dal Contratto, se si cancella la prenotazione almeno 60 giorni prima della data di arrivo.**

8. -Gli effetti di cui all'Art. 1385 del C.C. non si producono qualora il recesso dipenda da fatto sopraggiunto non imputabile, ovvero sia giustificato dal grave inadempimento della controparte: **sia giustificato da cause o eventi gravi, oggettivamente documentabili, con la più idonea documentazione, imprevedibili e non note al momento della prenotazione.**
9. -In caso di mancato adempimento delle obbligazioni assunte da parte dell' utente, o che esse siano adempiute solo in parte o che non siano adempiute secondo le modalità stabilite dal Contratto, ai sensi dell' Art. 1453 del C.C. il proprietario potrà **a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del Contratto**, salvo, in ogni caso, il risarcimento del danno.
10. -L' utente dovrà effettuare il pagamento del saldo alla data di arrivo ("**data di arrivo**") presso la struttura, direttamente al proprietario, in contanti o con assegno circolare intestato al proprietario, oppure a sua discrezione, con pagamento anticipato, prima del check-in, tramite un bonifico bancario.

Le chiavi dell'appartamento, saranno consegnate solo a seguito del pagamento dell'intero importo dovuto del canone di locazione da parte dell'utente e/o di altre eventuali spese aggiuntive per costi che non rientrano nella fornitura standard e degli altri adempimenti connessi con il rapporto di locazione.
11. -Qualora richiesto dal proprietario, l'utente è tenuto a corrispondere il deposito cauzionale ("**deposito cauzionale**") al suo arrivo presso la struttura e al momento del ritiro delle chiavi dell'appartamento - La somma di denaro corrisposta, gli verrà restituita al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'appartamento, degli arredi, attrezzature, accessori e impianti.
12. -Il proprietario consegnerà all'utente l'appartamento in buono stato di manutenzione, pulito e ordinato, in condizioni di servire all'uso convenuto e ne garantirà il pacifico godimento durante la locazione - Il proprietario provvederà tempestivamente a far eseguire a sue spese, durante la locazione, tutte le operazioni di riparazioni, comprese quelle di piccola manutenzione, e le sostituzioni di attrezzature e arredi che si rendano necessarie.

In tal senso l'utente si obbliga a concedere il tempo necessario per eseguirle e autorizza il proprietario di accedere all'appartamento, anche senza la sua presenza, a scopo di riparazioni urgenti o in casi di emergenza.
13. -L'utente deve prendere in consegna l'appartamento e servirsene secondo le modalità pattuite, con la diligenza del buon padre di famiglia e restituirlo nello stesso stato in cui l'ha ricevuto, salvo il deterioramento dovuto all'uso normale, e a risarcire il proprietario di eventuali danni provocati per sua colpa o negligenza, o da coloro che occupano con lui l'appartamento.
14. -L'utente, dopo aver preso in consegna e visione dell'appartamento, dovrà segnalare al proprietario, eventuali vizi, difetti o rotture degli arredi, attrezzature, accessori e impianti, **visibili e facilmente riconoscibili entro le ore 12,00 del giorno successivo la consegna delle chiavi dell'appartamento.**
15. -Nella media e alta stagione, la locazione dell'appartamento prevede sette notti di soggiorno minimo (locazione turistica breve o short lets), e si estende da sabato a sabato con arrivo dalle ore 16,00 alle ore 19,00 ("**check-in**") e partenza entro le ore 09,00 ("**check-out**"), in modo da consentire il riordino dell'appartamento prima dell'arrivo dei nuovi utenti. In bassa stagione sarà possibile effettuare soggiorni più

brevi di almeno tre giorni (locazione turistica brevissima), con arrivi e partenze in orari e giorni diversi dal sabato.

In tal caso l'utente sarà accettato presso la struttura, a partire dall'ora specificata nell'indicazione della data arrivo e dovrà lasciare la struttura entro l'ora specificata nell'indicazione della data di partenza ("**data di partenza**") - Se per qualsiasi ragione si prevede di arrivare in ritardo rispetto agli orari indicati, è obbligatorio avvertire in anticipo e segnalare l'orario di arrivo. **In caso di mancato preavviso, potrebbe non essere possibile accedere alla struttura.**

16. **–Per arrivo posticipato o partenza anticipata, non è prevista alcuna riduzione del canone di locazione** - In caso di mancata presentazione presso la struttura entro le ore 12,00 del giorno successivo alla data prevista, in assenza di previa notifica del ritardo, l'utente verrà considerato rinunciatario per mancato arrivo (no-show).
17. -Al suo arrivo l'utente è tenuto a presentare un suo **documento di identità** e a compilare un form con i nominativi di tutti i partecipanti al soggiorno che occuperanno con lui l'appartamento, al fine di consentirne la registrazione ai sensi di Leggi vigenti in materia presso gli uffici delle competenti autorità di Pubblica Sicurezza e quelli per la rilevazione del movimento turistico Regionale.
18. –Nell' appartamento è permesso **fumare** ed è ammessa la presenza dei **bambini** - Sono ammessi **animali domestici**, uno per appartamento: i cani di piccola taglia, peso max. 10 kg., **con un costo aggiuntivo**, ma è obbligatorio dichiarare la loro presenza al momento della prenotazione ed essere autorizzati.
19. -Il numero di persone occupanti l'appartamento, deve corrispondere esattamente al numero autorizzato al momento della prenotazione, inclusi i bambini - E' vietato modificare la composizione del gruppo nel corso del soggiorno e dare ospitalità anche solo occasionale o temporanea a persone diverse da quelle dichiarate al momento della prenotazione e registrate all'arrivo.
20. –L'utente è tenuto ad osservare e a far osservare il **regolamento interno** di tipo condominiale e di agire quindi in conformità alle disposizioni espresse nella guida disponibile presso l'appartamento e di garantire l'osservanza delle stesse da parte di tutte le persone partecipanti al soggiorno, che occuperanno con lui l'appartamento.

In sostanza, l'utente è tenuto a rispettare e a far rispettare le più elementari norme di convivenza civile, affinché non si arrechi danni materiali a cose e a persone e in modo particolare non si arrechi disturbo alla quiete e alla tranquillità di tutti gli ospiti presenti nella struttura, **soprattutto durante le ore di riposo pomeridiano e notturno.**
21. –Ogni controversia che dovesse eventualmente sorgere in relazione al Contratto, potrà essere composta in via amichevole - Qualora l'amichevole componimento non venga raggiunto, le parti fanno espresso rinvio alle norme del Codice Civile, alle Leggi e ai regolamenti vigenti in materia ed agli usi locali, mediante il ricorso al Giudice competente.
22. –Il proprietario garantisce la riservatezza dei dati personali di tutti i partecipanti al soggiorno secondo il regolamento e le normative vigente in materia; in ogni caso le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione.

