

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER FINALITA' TURISTICA

(stipulato ai sensi dell'art. 1, comma 2, lettera c, legge 9 dicembre 1998 N. 431)

Il Sig. **Luigi Mazzoli** locatore, nato a Roma, il 14/01/1970 domiciliato in Roma Viale Mazzini 144, cod. fisc. MZZLGU70A14H501E

CONCEDE IN LOCAZIONE

al Sig/Sig.ra., conduttore, nato a, il, residente anagraficamente in,
via
n.....,cod.fisc.....,documento di riconoscimento.....

L'unità immobiliare posta in Roma Viale Giuseppe Mazzini, 144 P. 2, int. 5, scala U;

Dati catastali: **foglio 398, particella 56, sub. 524**, z.c. 3, cat. A/2, classe 3, vani 4, superficie catastale totale mq. 87, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 84.

Certificazione energetica n. 5809122000683892 valida fino al 28/07/2032 classe energetica **F**

CHE ACCETTA

l'unità immobiliare posta in Roma viale Giuseppe Mazzini n. 144 composta di n. 3 vani, compreso angolo cottura e servizi ammobiliata come da elenco fotografico a parte, sottoscritto dai contraenti.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni.

1. Il contratto è stipulato per il periodo dal al, allorché cesserà senza bisogno di disdetta alcuna.
2. Il **canone** viene convenuto in euro per l'intera durata del contratto e viene versato contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, che vale anche quale ricevuta dello stesso da parte del locatore. In caso di utilizzo di piattaforme OTA per la prenotazione (Airbnb, Booking, etc), il canone sarà versato preventivamente al gestore (Airbnb) prima del check in e non sarà pertanto richiesto dal locatore.

Il canone include: pulizia iniziale; fornitura di biancheria da letto e da bagno; acqua, gas ed energia elettrica uso degli elettrodomestici e accessori a disposizione; riscaldamento.
3. Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare di cui al presente contratto e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.
4. Per qualsiasi controversia in ordine all'esecuzione del presente contratto viene tra le parti convenuta la competenza esclusiva del foro del locatore ovvero del foro ove è ubicato l'immobile locato.
5. E' riservato al locatore il diritto di visitare l'immobile in ora diurna, previo congruo preavviso al conduttore.
6. Le parti si danno reciprocamente atto che, per quanto non previsto, il presente contratto è esclusivamente regolato dalle norme del codice civile, trattandosi di locazione stipulata per soddisfare esigenze abitative aventi finalità turistica.
7. Il conduttore, **salvo accordi diversi con il locatore**, potrà prendere possesso dell'alloggio (**check-in**) **dopo le ore 14,00** del primo giorno concordato e dovrà lasciarlo libero (**check-out**) **entro le ore 10,00** dell'ultimo.
Al suo arrivo il conduttore è tenuto a presentare un documento di identità di tutte le persone per le quali è stata effettuata la prenotazione, al fine di consentirne la registrazione presso le competenti autorità.
Potrà essere rifiutato l'ingresso all'alloggio al conduttore nei seguenti casi: • discordanza dei dati tra prenotazione e cliente; • mancanza documenti; • mancato versamento del saldo o del deposito cauzionale.
8. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.
9. Il locatore dichiara di volersi avvalere della modalità di tassazione sui redditi da locazione di fabbricati prevista dal D.Lgs. n.23 del 14/03/2011 denominata "cedolare secca". Pertanto la registrazione fiscale di tale contratto NON comporterà alcun pagamento di imposta di registro o imposta di bollo.
10. 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 (D.L.vo 30 giugno 2003, n. 196).
11. Le parti espressamente dichiarano e si danno reciprocamente atto:
 - a) che l'unità immobiliare è concessa in locazione esclusivamente per finalità turistica, e più precisamente al solo scopo di

..... esclusa ogni altra finalità;

b) che l'unità immobiliare verrà utilizzata dal conduttore esclusivamente quale abitazione secondaria, dichiarando il medesimo di avere la sua abitazione principale nel Comune di in via n., come da certificato di residenza/autocertificazione allegato/a;

c) che il locatore si è determinato alla conclusione del presente contratto esclusivamente in funzione di quanto dal conduttore come sopra dichiarato.

Letto, approvato e sottoscritto.

....., li

Il locatore

Il conduttore

Dichiariamo di aver letto e di accettare incondizionatamente le clausole di cui ai punti nn. 1), 2), 4), 5), 6), 7), e 8).

Il locatore

Il conduttore.....

LEASE AGREEMENT FOR TOURIST PURPOSES

(stipulated in accordance with Article 1, paragraph 2, letter c, Law No. 431 of December 9, 1998)

Mr. **Luigi Mazzoli** lessor, born in Rome, on 14/01/1970 domiciled in Rome Viale Mazzini 144, tax code. MZZLGU70A14H501E

LEASES

to Mr/Ms., tenant, born at, on..... residing civilly at, address no., tax code, ID.....

The real estate unit located in Rome Viale Giuseppe Mazzini, 144 P. 2, int. 5, staircase U;

Cadastral data: **sheet 398, parcel 56, sub. 524**, z.c. 3, cat. A/2, class 3, rooms 4, total cadastral area sq. m. 87, cadastral area excluding uncovered areas sq. m. 84.

Energy certification no. 5809122000683892 valid until 07/28/2032 energy class **F**

THAT ACCEPTS

the real estate unit located in Rome viale Giuseppe Mazzini No. 144 a furnished apartment consisting of 3 rooms, including kitchenette per the separate photographic list, signed by the contractors.

The lease will be governed by the following covenants.

- 1. The contract is entered into for the period from to, at which time it will terminate.
- 2. The **fee is** agreed in euros for the entire duration of the contract and is paid at the same time as the signing of this contract, which also serves as a receipt of the same by the lessee. In case of use of OTA platforms for booking (Airbnb, Booking,etc), the fee will be paid in advance to the operator (Airbnb) before check in and will therefore not be required by the lessor. The fee includes initial cleaning; provision of bed and bath linens; water, gas and electricity, use of appliances and accessories available; air conditioning and heating.
- 3. The tenant declares that he has visited the real estate unit referred to in this contract and has found it suitable for the agreed use and - thus - to take it over for all purposes with the receiving of the keys, constituting himself the custodian thereof. The tenant accepts that they will return the real estate unit in the same state in which they received it. Outside of normal use If damages occur, the tenant will be responsible for paying for the damages.
- 4. For any dispute concerning the execution of this contract it is agreed between the parties that the exclusive jurisdiction of the landlord's court or the court where the leased property is located.
- 5. The landlord reserves the right to visit the property during daylight hours, upon reasonable notice to the tenant.
- 6. The parties mutually acknowledge that, for anything not provided for, this contract is exclusively governed by the rules of the Civil Code, which is sanctioned as a lease for the purpose of tourism.
- 7. The tenant, **unless otherwise agreed with the landlord**, may take possession of the accommodation (**check-in**) **after 2 p.m.** on the first agreed day and must vacate it (**check-out**) **by 10 a.m.** on the last. Upon arrival, the tenant is required to present identity document(s) of all persons for whom on the reservation and staying at the property. This registration documentation is required by law. The tenant may be refused entry to the accommodation in the following cases: - discordance of data between reservation and client; - lack of documents; - failure to pay the balance or security deposit.
- 8. Any amendment to this contract cannot take place, and cannot be proved, except by written instrument.
- 9. The lessor declares that it wishes to avail itself of the mode of taxation on rental income from buildings provided for by Legislative Decree No. 23 of 14/03/2011 called "dry coupon". Therefore, the tax registration of this contract will NOT entail any payment of registration tax or stamp duty.
- 10. The landlord and the tenant authorize each other to disclose their personal data to third parties in connection with fulfillments related to the lease relationship (Legislative Decree No. 196 of June 30, 2003).
- 11. The parties expressly declare and acknowledge each other:
 - a. That the real estate unit is leased exclusively for tourism purposes, and more specifically for the sole purpose of..... excludes any other purpose;
 - b. That the real estate unit will be used by the tenant exclusively as a secondary residence, declaring the tenant to have his or her principal residence in the municipality of address No., as per the attached certificate of residence/self-certification;
 - c. That the landlord has determined to conclude this contract solely on the basis of what the tenant as stated above.

Read, approved and signed.

....., li

The landlord

The tenant

We declare that we have read and unconditionally accept the clauses set forth in the following points Nos. 1), 2), 4), 5), 6), 7), and 8).

The landlord

The tenant