

**STRUTTURA RICETTIVA LA FERLINA**  
**Concessione edilizia n° 52 prot. n° 09295 del 4 maggio 2001**

Contratto di locazione ai sensi della **Legge Regionale, Veneto n. 33 quattro novembre 2002 Art. 25 (Comma 5 Lettera A - C) e Art.27 (Comma 6 Lettera A - B - C - D - E)** per unità abitative ammobiliate ad uso turistico.

**Premesso che:**

La struttura ricettiva è composta di 119 appartamenti, sito in località Ferlina, via dell'industria n. 32, nel comune di Bussolengo (VR) - 37012. Che la struttura, per la quale è stata concessionata e rivolta a soddisfare le esigenze di natura abitativa provvisoria. Che tutti gli appartamenti sono dotati di cucina autonoma. Che gli appartamenti vengono concessi in affitto arredati, con contratti aventi validità non inferiore a sette giorni e non superiore a sei mesi consecutivi. Che la gestione della struttura ricettiva avviene in forma imprenditoriale. Che la gestione garantisce i servizi comuni quale acqua luce gas e la pulizia delle parti comuni. Che il prezzo della locazione va da un minimo di euro 300/00 a un massimo di euro 500/00, a secondo della tipologia dell'appartamento, escluso i consumi e le spese comuni.

Che la Gestione Immobiliare concede l'uso di detti appartamenti ai sensi della **Legge Regionale, Veneto n. 33 quattro novembre 2002 Art. 25 (Comma 5 Lettera A - C) e Art.27 (Comma 6 Lettera A - B - C - D - E)**.

**Art. 25 “Strutture ricettive extralberghiere”**

**Comma 5** - Sono unità abitative ammobiliate a uso turistico le case o gli appartamenti, arredati e dotati di servizi igienici e di cucina autonomi, dati in locazione ai turisti nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non inferiore a sette giorni e non superiori a sei mesi consecutivi e che forniscono i servizi minimi previsti **dell'allegato F, parte terza senza la prestazione di alcun servizio di tipo alberghiero**. Le unità abitative ammobiliate a uso turistico possono essere gestite:

**Lettera A** - In forma imprenditoriale;

**Lettera C** -con gestione diretta, da parte di agenzie immobiliari ed immobiliari turistiche che intervengono quali mandatarie o sub – locatrici, nelle locazioni di unità abitative ammobiliate ad uso turistico sia in forma imprenditoriale che in forma non imprenditoriale, alle quali si rivolgono i titolari delle unità medesime che non intendono gestire tali strutture in forma diretta.

**Art. 27 “Disposizioni particolari in materia di strutture ricettive non soggette a classificazione”**

**Comma 6** - Le agenzie immobiliari e gli altri operatori ai quali si rivolgono i titolari delle unità abitative ad uso turistico, che non intendano gestire tali strutture in forma diretta comunicano annualmente, entro la data del 1° Ottobre, con eventuali integrazioni entro il 31 dicembre, al comune e alla provincia competenti per territorio l'elenco delle strutture con le seguenti indicazioni:

**Lettera A** - l'indirizzo della struttura e eventuale denominazione;

**Lettera B** - l'eventuale classificazione attribuita alla stessa;

**Lettera C** - il numero dei posti letto e bagni a disposizione degli ospiti

**Lettera D** - il periodo di messa in locazione;

**Lettera E** - i prezzi praticati, anche suddivisi per tipologia.

**Allegato F parte III° - UNITA' ABITATIVE AMMOBILIATE AD USO TURISTICO.**

**Servizi minimi:**

- a) **Fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, gas e il riscaldamento ove necessario;**
- b) **Servizio di accoglienza e recapito per gli ospiti;**
- c) **Assistenza di manutenzione delle unità abitative e di riparazione e sostituzione di arredi, corredi e dotazioni deteriorati.**

**Le unità abitative ammobiliate ad uso turistico possono fornire:**

- a) **La pulizia delle unità abitative ad ogni cambio di cliente e durante la sua permanenza;**
- b) **La fornitura di biancheria pulita, ivi compresa quella del bagno, ad ogni del cliente ed a richiesta.**

**In tali casi detti servizi devono essere inclusi nei prezzi comunicati.**

**Tutto quanto premesso, si conviene e si stipula quanto segue:**

Con la presente scrittura privata :

- **GESTIONE IMMOBILIARE S.r.l.** in seguito denominata - *LOCATORE* - con sede in 37012 Bussolengo (VR) via dell'industria n. 32 – Partita IVA 03773710235, nella persona del suo legale rappresentante **Signor. Cannizzaro Giuseppe**, domiciliato per la carica presso la sede sociale, in qualità di gestore della struttura ricettiva composta da n.119 appartamenti, sito in 37012 Bussolengo (VR) località Ferlina via dell'Industria n.32

**per l'occasione concede in locazione al Sig.**

- **Sig. <** in seguito denominato - *CONDUTTORE* – nato a < il < e residente in < via < n. < – **Carta d'Identità n. < rilasciata il < dal <**  
codice fiscale : <

che accetta per sé ed i suoi aventi causa, **l'unità immobiliare posta in 37012 Bussolengo (VR) località Ferlina via dell'Industria n.32, piano <, identificata catastalmente da Foglio 28, m.n. 565, sub. <** categoria A2, rendita catastale € 112,33 - costituita da un appartamento monolocale composto da soggiorno/camera con angolo cottura, bagno e balcone.

**A tal fine si conviene di comune accordo ai seguenti patti e condizioni:**

- 1) L'appartamento concesso in affitto fa parte della struttura ricettiva composta di 119 appartamenti.
- 2) La locazione è pattuita per la durata di **mesi 6 (sei) a partire dal giorno < con scadenza naturale il giorno <**, senza disdette o preavvisi.
- 3) Il conduttore dichiara di aver letto, capito e di accettare il regolamento di convivenza comune, esposto nella bacheca dell'ingresso. **Si obbliga a rispettare e far rispettare il regolamento, le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.** Viene fatto divieto di tenere qualsiasi tipo di animale domestico e non nell'appartamento preso in affitto.
- 4) **Ciascun appartamento è dotato di elettro serratura con pulsantiera digitale. Al titolare del contratto non verrà consegnata alcuna chiave ma solamente il numero del suo codice. Detto codice verrà attivato previo riconoscimento mediante lettore biometrico di impronte digitali. Il titolare del contratto pertanto dovrà, alla stipula del presente, registrare la propria impronta digitale presso l'ufficio di Gestione del condominio posto al IV piano. Il conduttore potrà richiedere che il riconoscimento biometrico sia esteso ai suoi famigliari o parenti per un numero massimo di 1 (una) persona oltre il conduttore, in quanto l'appartamento concesso in affitto ha una capienza massima di due posti letto come da certificato rilasciato dalla ASL competente. Resta inteso che il firmatario del contratto e dunque il conduttore, rimane l'unico responsabile nei confronti del locatore e della legge.**
- 5) Il prezzo della locazione è pattuito in € **1.500,00 (euro mille e cinquecento/00) per tutta la durata del contratto**, da versare in rate mensili di € **250,00 (euro duecento e cinquanta/00)**, che il conduttore **Sig. <** si obbliga a corrispondere in contanti presso l'ufficio di gestione posto al quarto piano della struttura ricettiva, o in alternativa, tramite coordinate bancarie: **Banca UniCreditBanca 02143 VERONA BORGO MILANO A - CODICE - IBAM – . IT 57 R 02008 11717 000100786309** con valuta entro il giorno 5 di ogni mese in via anticipata. Ad attestazione dell'avvenuto pagamento, farà fede la ricevuta bancaria.
- 6) **Le spese relative ai consumi di luce, acqua, gas, spese comuni, tassa rifiuti urbani e costo della vigilanza, per patto espresso non sono computate unitamente al costo della locazione, ma vengono conteggiate a parte in quanto ogni appartamento è dotato di propri contatori personali.** Dette spese saranno pagate in base al prospetto esposto mensilmente dalla Gestione nella bacheca dell'ingresso principale, i costi dei servizi di cui al punto sei, saranno comunicati al momento della firma del contratto, nella prima ricevuta di pagamento.
- 7) L'appartamento viene concesso in locazione arredato, come da inventario descritto al punto 24. Il conduttore dichiara di aver esaminato l'appartamento preso in affitto e di averlo trovato pulito e tinteggiato con pittura traspirante bianca in ogni sua parte, adatto al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti. **Il giorno di scadenza del contratto, l'appartamento dovrà essere lasciato libero, tinteggiato, pulito ed igienizzato mentre l'arredamento dovrà essere riconsegnato al gestione perfettamente pulito, integro e senza rotture, esclusa la normale usura, così come gli è stato consegnato, il tutto entro e non oltre le ore 12.00.** Qualora ciò non avvenisse il conduttore autorizza sin d'ora la gestione, a depositare in un magazzino tutto quanto di sua proprietà e si impegna per ciò a corrispondere una somma pari a € 26,00 giornaliera. Sarà poi cura del conduttore richiedere di poter

ritirare le cose di sua proprietà entro e non oltre il giorno 10 del mese in corso. Trascorso tale termine nulla è più dovuto al conduttore da parte della gestione. **Il conduttore per l'avvento di cui sopra, rinuncia sin da ora a qualsiasi pretesa di risarcimento di qualunque natura nei confronti della gestione.**

- 8) Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare **il pagamento dell'affitto e degli oneri accessori entro e non oltre il giorno 05 di ciascun mese.**

Il mancato pagamento alla scadenza convenuta ovvero il mancato pagamento degli oneri condominiali costituisce per il locatore motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'Art.1456 del C.C., stabilendo ora e per allora per patto espresso tra le parti, che se si verifica quanto sopra specificato la gestione è autorizzata sin d'ora dal conduttore stesso a cancellare l'impronta ed il codice di accesso dell'appartamento locato ritenendo risolto il contratto di locazione, depositando in un magazzino a spese del conduttore stesso tutto quanto si trovasse all'interno di esso se di proprietà del conduttore. ed il costo del deposito che è stabilito di comune accordo in € 26,00 al giorno. Sarà poi cura del conduttore richiedere di poter ritirare le cose di sua proprietà entro e non oltre 10 (dieci) giorni dall'avvenuto deposito. Trascorso tale termine nulla è più dovuto al conduttore da parte della gestione. **Il conduttore per l'avvento di cui sopra, rinuncia sin da ora a qualsiasi pretesa di risarcimento di qualunque natura nei confronti della gestione.**

- 9) **Per patto espresso tra le parti si stabilisce ora e per allora che qualora il conduttore receda anticipatamente dal contratto di locazione dovrà comunicare con lettera raccomandata almeno tre mesi prima la volontà di recessione, indicando il giorno e l'ora del rilascio, dell'appartamento, assumendosi a proprio carico tutti gli oneri che tale recessione comporta.**

- 10) **Il locatore informa il conduttore che, in caso di sospetto di illegalità all'interno dell'appartamento locato, informerà e presenterà denuncia scritta alle forze dell'ordine, al fine di indagare e confermare se tale sospetto è fondato. In tal caso il contratto verrà dichiarato risolto ai sensi dell' Art. 1456 del C.C., assumendosi a proprio carico tutti gli oneri che tale risoluzione comporta, prima ha tutto il rilascio immediato dell'appartamento locato,** stabilendo ora e per allora per patto espresso tra le parti, che se si verifica quanto sopra specificato la gestione è autorizzata sin d'ora dal conduttore stesso a cancellare l'impronta ed il codice di accesso dell'appartamento locato, prendere possesso dell'appartamento locato e depositare in un magazzino a spese del conduttore stesso, tutto quanto si trovasse all'interno di esso se di proprietà del conduttore. ed il costo del deposito che è stabilito di comune accordo in € 26,00 al giorno. Sarà poi cura del conduttore richiedere di poter ritirare le cose di sua proprietà entro e non oltre 10 (dieci) giorni dall'avvenuto deposito. Trascorso tale termine nulla è più dovuto al conduttore da parte della gestione. **Il conduttore per l'avvento di cui sopra, rinuncia sin da ora a qualsiasi pretesa di risarcimento di qualunque natura nei confronti della gestione.**

- 11) I locali sono destinati esclusivamente ad uso abitativo per un **numero massimo di 2 (due) persone**, con divieto di sublocazione, cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione d'uso, confermando che la presente locazione ha natura provvisoria, Legge Regione Veneto 33/2002, art. 25 Comma 5 Lettera A e C.

- 12) Il conduttore è costituito custode dell'appartamento locato e ne risponderà in caso di deterioramento anche se derivante da incendio qualora non provi che sia avvenuto per causa non imputabile a se stesso. **E' vietato apportare modifiche di qualsiasi genere sia ai locali, sia agli impianti di gas, luce, acqua, TV e riscaldamento. Per qualsiasi intervento di riparazione o sostituzione all'interno dell'appartamento, il conduttore è obbligato a rivolgersi all'ufficio di Gestione che provvederà al ripristino nel più breve tempo possibile addebitando il costo al conduttore. Sono altresì addebitati ai conduttori responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso dei locali e degli impianti di utilità comune, anche se provocati da propri familiari o da qualsiasi persona che egli ammette temporaneamente nell'appartamento da lui condotto.**

- 13) **E' fatto divieto al conduttore di occupare con materiali ed oggetti gli spazi comuni, nonché porre fissi, infissi, targhe, insegne, tende di qualsiasi genere e condizionatori all'esterno dell'unità locata salvo previa autorizzazione del locatore. E' inoltre vietato installare antenne radio o TV sui poggiali e sulle facciate dello stabile.**

- 14) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti e indiretti che potessero derivargli dal fatto doloso o colposo di altri conduttori del condominio o di terzi in genere. Il locatore è inoltre esonerato da responsabilità in caso di interruzione o irregolarità dei servizi dovuti sia a cause imprevedute sia alla sostituzione, riparazione, adeguamento e manutenzione degli impianti o per cause indipendenti dalla sua volontà.

- 15) **La gestione, potrà ispezionare o far ispezionare da persone di propria fiducia l'appartamento locato, previo avviso di due giorni, precisando che eventuali anomalie e/o danni riscontrati**

all'immobile od al mobilio verranno subito riparati dalla Gestione e saranno risarciti dal conduttore entro la fine del mese corrente all'ispezione.

- 16) **L'inadempienza da parte del conduttore anche di uno solo dei punti contenuti nel presente contratto di locazione, produrrà per patto espresso la risoluzione immediata dello stesso, ai sensi dell'Art.1456 del C.C., assumendosi a proprio carico tutti gli oneri che tale risoluzione comporta, stabilendo ora e per allora per patto espresso tra le parti, che se si verifica quanto sopra specificato il la gestione è autorizzata sin d'ora dal conduttore stesso a cancellare l'impronta ed il codice di accesso dell'appartamento locato ritenendo risolto il contratto di locazione, prendere possesso dell'appartamento locato e depositare in un magazzino a spese del conduttore stesso tutto quanto si trovasse all'interno di esso se di proprietà del conduttore. ed il costo del deposito che è stabilito di comune accordo in € 26,00 al giorno. Sarà poi cura del conduttore richiedere di poter ritirare le cose di sua proprietà entro e non oltre 10 (dieci) giorni dall'avvenuto deposito. Trascorso tale termine nulla è più dovuto al conduttore da parte della gestione. **Il conduttore per l'avvento di cui sopra, rinuncia sin da ora a qualsiasi pretesa di risarcimento di qualunque natura nei confronti della gestione.****
- 17) A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore versa a titolo di anticipo sull'adempimento degli obblighi contrattuali assunti con il presente contratto la somma di € 500,00 (euro cinquecento - quietanzata da ricevuta ad attestazione dell'avvenuto pagamento). Tale somma non costituisce deposito ma garanzia, e sarà restituita al conduttore infruttifera, decorsi 5 (cinque) giorni dalla riconsegna dell'immobile previa verifica della chiusura di tutti i pagamenti : conguaglio con le spese accessorie, comuni e di consumo relative all'ultimo mese di permanenza ; eventuale risarcimento di danni causati all'immobile od al mobilio. Si precisa che la garanzia non potrà mai essere imputata in conto pigione (come pagamento del canone o degli oneri accessori e di qualsiasi altra natura).
- 18) Il conduttore, per patto espresso, provvederà a proprie spese alla registrazione del contratto nei termini stabiliti dalla Legge: **Egli è il solo responsabile nei confronti dell'Agenzia delle Entrate del territorio**, per la mancata o la ritardata registrazione. Le spese tutte, le tasse di registrazione per patto espresso sono a carico del conduttore.
- 19) Per tutto quanto non previsto nel presente contratto si fa riferimento al Codice Civile ed alle Leggi Speciali in materia di locazioni di immobili urbani adibiti ad uso abitazione.  
In caso di controversie relative al presente contratto il Foro competente sarà quello di Verona.
- 20) **Informiamo inoltre che questo stabile è dotato di sistema di video controllo con registrazione costante su tutti gli accessi e dentro l'ascensore. Tutti gli appartamenti sono collegati al sistema di video controllo, quindi ogni singolo condomino può vedere e registrare i movimenti di chiunque entri nel condominio.**
- 21) In base alla "*Legge 16.01.2003 art.51 e successive modificazioni ed integrazioni*", entrata in vigore il 10 gennaio 2005, si ricorda che anche le parti comuni condominiali sono soggette al divieto di fumo. **SI STABILISCE PERTANTO CHE NEI CORRIDOI, VANI SCALA ED ASCENSORE E' VIETATO FUMARE. I trasgressori saranno puniti in base alle sanzioni previste dalla Legge. La recidività verrà punita con la risoluzione immediata del contratto di locazione, con le conseguenze che tale recessione comporta.**
- 22) Le parti contraenti si concedono reciprocamente l'autorizzazione al trattamento dei dati personali nel rispetto di quanto stabilito dalla Legge articolo 7 del D.Lgs. 196/2003. Resta inteso che i dati personali non saranno oggetto di diffusione a terzi.
- 23) Qualunque modifica, o promessa verbale, al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.
- 24) **Inventario dell'arredamento in dotazione all'unità locata (il tutto pulito e funzionante) :**  
**Zona giorno / notte**  
Fascia in legno con n.3 appendiabiti satinati ; Citofono bianco mod. ELVOX ; cucina cm 210 composta da : Frigorifero 230Lt ditta SMEG, base cm 30 con n.4 cassetti, base lavello ad 1 vasca, cestino in plastica color panna, piano cottura dita SMEG a n.4 fuochi ; Pensili comprensivi di scolapiatti in acciaio, cappa aspira odori con anta ad 1 ripiano anta a 1 ripiano e anta sopra frigo ; N.4 quadri: 2 grandi e 2 piccoli ; N.3 Lampade a parete ; Mobile a giorno a due ante con 1 mensola e con n.3 ripiani a vista ; Tavolo con ripiano cm 120 x 80 e gambe in acciaio ; N.2 sedie : sedile in plastica e gambe in acciaio ; Radiatore bianco in alluminio a n.7 elementi con mensola in legno ; Termostato bianco "Perry" ; Divano letto a 1 piazza e ½ con coperta copridivano ; Letto a ponte con materasso, scaletta in ferro e protezione in plastica ; Colonna armadio con n.1 anta, n.3 cassetti e n.1 bastone appendiabiti in acciaio ; Colonna armadio a due ante e n.1 bastone appendiabiti in acciaio ; Specchio cm 90 x cm 60 ; braccio portaTV da soffitto.  
**Bagno :**

Mobiletto specchio LICOR con luce neon e n.3 mensoline ; Porta salviette in acciaio cm.30 INDA serie Export ; Lavabo HATRIA mod. Cannes da 60 in ceramica bianco con miscelatore serie TIMIX ; Porta sapone in plastica INDA serie Export ; Termoarredo IRSAP mod. Pareo bianco ; Box doccia 70/80 H185 mod. Friges con saliscendi ditta Bossini, miscelatore serie TIMIX e campanello di chiamata ; Appendiabiti in acciaio INDA serie EXPORT ; Porta salviette ad anello in acciaio INDA serie Export ; Porta rotolo WC in acciaio INDA serie Export ; Porta sapone in plastica INDA serie Export ; Vaso WC in ceramica bianco ditta HATRIA con sedile Frioges mod. Jolly ; Bidet in ceramica bianco ditta HATRIA con miscelatore serie TIMIX ; Lampada a soffitto tonda

**Balcone :**

Caldia a gas per esterno SAVIO modello GAIA M 424 S ; Lampada tonda per esterno ; Rubinetto per lavatrice.

*letto confermato sottoscritto*

Bussolengo li \_\_\_\_\_

**IL LOCATORE**

**IL CONDUTTORE**

A conferma che tutto quanto è stato di facile lettura e comprensione avendo discusso e chiarito ogni singolo punto contrattuale, il presente contratto verrà firmato per approvazione pagina per pagina, ai sensi dell'articolo 1341 del codice civile, le parti espressamente approvano e sottoscrivono i seguenti contrattuali:

1, 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25.

Bussolengo li \_\_\_\_\_

**IL LOCATORE**

**IL CONDUTTORE**