

CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO DI MANDATO PER GESTIONE E LOCAZIONE IMMOBILIARE

ART. 1 – OGGETTO

Le presenti condizioni generali di contratto disciplinano il rapporto contrattuale tra il sig. Patrick Temmel (c.f. TMMPRC79L28Z112V), titolare della ditta individuale “Villaflair” (p. iva 01837080496), corrente in Grosseto (GR), Via Damiano Chiesa, 43/E ed il Cliente per la fruizione del servizio di gestione e locazione immobili e costituiscono disciplina di detto rapporto unitamente al modulo di adesione e procura sottoscritto dal Cliente.

Essa è resa nota e disponibile al Cliente, ed a questi opponibili, all’atto della sottoscrizione modulo di adesione alle presenti condizioni generali (contenenti anche uno specifico mandato per gestione e locazione immobiliare), oltre che mediante la pubblicazione sul sito web www.villaflair.com.

Il Cliente conferisce incarico alla ditta individuale “Villaflair” di promuovere e gestire – preferibilmente per brevi periodi e per finalità turistiche – la locazione dell’immobile di sua proprietà.

La ditta individuale “Villaflair” si impegna ad erogare in nome e per conto del Cliente i seguenti servizi:

Opzione “A”

- la creazione di profili *on-line* a proprio nome su siti internet (a titolo esemplificativo ma non esaustivo il sito www.airbnb.com, www.booking.com, etc...) specializzati nel mettere in comunicazione i proprietari di immobili con ospiti interessati a prenotare la permanenza nell’Immobile, per uno o più giorni;
- la gestione e la scelta dei siti;
- la redazione dell’annuncio (contenuti e foto);
- l’attività di screening dei potenziali ospiti;
- la gestione delle relazioni, la gestione del calendario, le risposte e la creazione delle *reviews* ed ogni attività volta alla migliore gestione dei profili *on-line*;
- la pubblicizzazione attraverso attività di marketing online e l’inserimento della proprietà all’interno di proprio network internazionale con professionisti del settore;
- il servizio di fornitura di informazioni ai potenziali conduttori dell’immobile prima della prenotazione con facoltà di appaltare i servizi *reception* a terzi; rimane inteso che la proprietà di ogni eventuale produzione fotografica, materiale video, riprese con drone o similari rimane in capo alla ditta individuale “Villaflair”, all’uopo autorizzata anche - ai sensi del Regolamento GDPR - dal Cliente;

- incasso in suo nome e per suo conto (in tutto o in parte) i canoni locativi relativi ai contratti stipulati in forza della presente delega nonché ad incassare e restituire i relativi depositi cauzionali, anche con facoltà di sub-delega;

Opzione “B”

- tutti i servizi di cui alla Opzione “A”;
- il servizio di accoglienza degli ospiti/conduttori dell’Immobile (c.d. *check-in*) con identificazione e consegna delle chiavi di accesso all’immobile o check in online;
- il rilascio/riconsegna dell’immobile (c.d. *check-out*) con ritiro delle chiavi di accesso e verifica delle condizioni dell’Immobile;
- la gestione ed organizzazione della pulizia dell’immobile, con facoltà di appaltare i servizi di pulizie a terzi;
- il servizio di fornitura di informazioni ai conduttori dell’immobile durante il periodo di permanenza con facoltà di appaltare i servizi *reception* a terzi;
- ai sensi del Regolamento GDPR, ricevere in comunicazione i dati personali degli Ospiti con onere di comunicazione alla Questura competente nei tempi previsti dalla legge;
- registrazione dell’Immobile sul portale della regione Toscana (MOTourist Office) e comunicazione delle presenze nei tempi previsti dalla legge;
- incasso della tassa di soggiorno (se prevista) e versamento della stessa all’Ente comunale competente nei termini di legge.

ART. 2 – DURATA DEL MANDATO E TACITO RINNOVO

Il contratto di mandato per gestione e locazione immobiliare avrà una durata consensualmente convenuta in dodici mesi a partire dalla data di sottoscrizione del modulo di adesione. Le parti altresì convengono che in mancanza di formale disdetta, da comunicarsi in forma scritta (anche solo via mail) con un anticipo minimo di 30 giorni lavorativi, il suddetto contratto si rinnoverà automaticamente per ulteriori dodici mesi, salvo diverso accordo scritto.

ART. 3 – CONDIZIONI E TIPOLOGIA DEL MANDATO

Il Cliente incarica la ditta individuale “Villaflair” a compiere tutto quanto necessario per reperire soggetti disposti a prendere gli immobili in affitto breve, anche tramite portali privati come booking.com o airbnb.com o simili, alle condizioni qui concordate, costituendo la stessa quale suo mandatario, con potere di concludere i relativi contratti in nome e per suo conto.

Il Cliente dichiara di volersi avvalere dei servizi offerti dalla ditta individuale “Villaflair” affidandole la promozione e la gestione dell’Immobile oggetto del presente contratto. In particolare, il Cliente conferisce

alla medesima il mandato ad incassare, parzialmente, le somme che vengano corrisposte dai conduttori dell'Immobile, come meglio specificato nel successivo art. 4.

L'incarico di gestione e locazione immobiliare viene conferito alla ditta individuale "Villafair" in via non esclusiva.

Il Cliente potrà riservarsi l'uso dell'immobile oggetto del contratto di mandato nei periodi in cui non siano presenti prenotazioni da parte della ditta individuale "Villafair", facendone espressa comunicazione scritta a quest'ultima a mezzo e-mail con almeno sette giorni di anticipo. Tale comunicazione dovrà, altresì, contenere l'esatta indicazione dei giorni nei quali intende personalmente utilizzare l'immobile così da consentire alla ditta individuale "Villafair" un'agevole calendarizzazione delle prenotazioni.

ART. 4 – CORRISPETTIVO E MODALITA' DI PAGAMENTO

Al proprietario viene accreditato per ogni pernottamento il prezzo giornaliero (lordo) deciso da ditta individuale "Villafair". Da tale importo sono detratte le eventuali spese accessorie (ad esempio, di pulizia, commissioni per siti di promozione, etcc), nonché il costo dei servizi di "Villafair" pari al 20% del prezzo giornaliero (lordo) per l'Opzione "A" o 25% del prezzo giornaliero (lordo) per l'Opzione "B". La scelta dell'opzione è fatta dal Cliente nel modulo di adesione.

I prezzi al giorno e le spese accessorie si intendono IVA inclusa.

L'importo di cui al comma 1, maturato nel mese solare precedente, sarà versato dalla ditta individuale "Villafair" al Cliente entro il giorno 15 del mese successivo alle coordinate bancarie indicate nel modulo di adesione.

Se l'Ospite paga direttamente sul conto corrente del proprietario, il prezzo giornaliero (lordo) complessivo del soggiorno deve essere versato prima dell'arrivo.

Se l'Ospite annulla la propria prenotazione 7 o meno giorni prima dell'arrivo, il proprietario riceve il 20% (venti per cento/00) del prezzo giornaliero per il periodo prenotato (dedotti eventuali servizi di marketing), a patto che l'Ospite abbia pagato le penali di annullamento.

Se l'Ospite non ha interamente pagato l'affitto entro 7 giorni prima della consegna dell'alloggio turistico, "Villafair" ha il diritto di annullare la prenotazione. In tal caso il proprietario non riceve alcun compenso extra.

Se il proprietario rifiuta una prenotazione già confermata al cliente, il proprietario è tenuto a versare a "Villafair" un importo forfettario pari al 25% (venticinque per cento/00) del prezzo giornaliero di cui al precedente comma 1 per il periodo oggetto dell'annullamento, più un eventuale risarcimento.

In caso di nuova prenotazione dell'alloggio turistico da parte di "Villafair" per un periodo precedentemente annullato, il proprietario ha diritto al compenso previsto al precedente comma 1 per i nuovi pernottamenti. Per i restanti pernottamenti vale quanto indicato al comma 2 del presente articolo.

ART. 5 – OBBLIGHI DEL CLIENTE

Il Cliente si obbliga a comportarsi con diligenza, lealtà e secondo buona fede nell'adempimento del presente contratto e a fornire alla ditta individuale "Villaflair" la più ampia collaborazione per consentirgli il corretto assolvimento degli obblighi di cui al successivo Art. 6.

In particolare, il Cliente si obbliga a:

- garantire la regolarità urbanistica e catastale e dunque l'abitabilità degli spazi e degli impianti da locare, manlevando e tenendo indenne la ditta individuale "Villaflair" da ogni responsabilità inerente lo stato e le conformità dell'immobile alle vigenti disposizioni di legge. Si impegna inoltre, qualora venisse meno questa condizione (es. danni o malfunzionamenti), a ripristinare immediatamente l'abitabilità per il regolare prosieguo del servizio;
- far trovare l'Immobile pulito ed ordinato alla ditta individuale "Villaflair" almeno due giorni precedenti il primo soggiorno prenotato; nel caso di omissione, la ditta individuale "Villaflair" provvederà alla pulizia a proprie spese, detraendo il relativo costo dal primo incasso utile. A tal proposito, le Parti convengono espressamente che la ditta individuale "Villaflair" sarà manlevata e tenuta indenne da ogni pregiudizio, costo, danno o spesa, di qualsiasi natura (ivi incluse le spese legali) che dovessero derivare dalla inesattezza o non rispondenza al vero di quanto dichiarato e garantito dal Cliente;
- fornire alla ditta individuale "Villaflair" informazioni veritiere, accurate e complete ed a comunicare eventuali modifiche e/o migliorie dell'immobile e/o degli arredi che possano comunque influire in qualche modo sul normale ed ottimale godimento del bene da parte dei conduttori;
- nell'ipotesi di Opzione "A", far trovare l'Immobile – a ciascun arrivo degli Ospiti – perfettamente pulito e completo di biancheria da letto e da bagno e di dotare la proprietà di tutti gli accessori necessari al soggiorno nonché a mantenere il bene e gli accessori medesimi in ottimo stato di manutenzione. A tal proposito, le Parti convengono espressamente che la ditta individuale "Villaflair" sarà manlevata e tenuta indenne da ogni pregiudizio, costo, danno o spesa, di qualsiasi natura (ivi incluse le spese legali) che dovessero derivare dalla inesattezza o non rispondenza al vero di quanto dichiarato e garantito dal Cliente;
- manlevare e tenere indenne la ditta individuale "Villaflair" da qualsivoglia danno possa essere causato dai ovvero ai conduttori dell'immobile ovvero da ogni conseguenza dipendente da iniziative o contestazioni dei conduttori, impegnandosi a stipulare, qualora ritenuto necessario, idonea polizza assicurativa per danni a cose e/o persone oltre a predisporre apposito inventario da far controfirmare ai conduttori di breve termine in fase di check-in;
- dotarsi di una polizza assicurativa avente a copertura almeno quanto di seguito riportato per i relativi importi/massimali:
 - ° Polizza abitazione per tenere indenne il proprietario fino ai massimali e le garanzie elencate qui di seguito:
 - (i) incendio fabbricato a primo rischio assoluto fino ad un massimale pari almeno a 75.000€;
 - (ii) incendio contenuto a primo rischio assoluto fino ad un massimale almeno pari a 10.000€;

- (iii) RCT fino ad un massimale almeno pari a 1.000.000€;
- (iv) assistenza per casa e famiglia;
- (v) altri danni domestici (con franchigia non superiore a 100€): ricerca e riparazione guasti; e fenomeni elettrici, acqua condotta, gelo, occlusione condutture, lastre per un massimale almeno pari a 2500€; e fuoriuscita di acqua condotta causata da elettrodomestici;
- (vi) furto del contenuto per un massimale almeno pari a 2500€;
- (vii) scippo ed altri eventi furto;
- (viii) RC per i fatti della vita privata;
- (ix) RC per la proprietà della casa;

° Condizioni integrative: settore responsabilità civile per danni a terzi. La polizza dovrà almeno garantire:

1) la responsabilità civile verso terzi per la proprietà degli appartamenti in nome e per conto del proprietario. Per quanto precede la compagnia assicuratrice ai sensi della polizza che sarà stipulata dovrà essere obbligata a tenere indenne il proprietario, sino alla concorrenza del massimale indicato in polizza, di quanto questi siano tenuti a pagare quali civilmente responsabili ai sensi di legge, a titolo di risarcimento (capitale, interessi e spese), di danni involontariamente cagionati a terzi, ivi compreso il locatario, per: morte, lesioni personali; o distruzione o deterioramento di cose; in conseguenza di un fatto accidentale verificatosi in relazione ai rischi derivanti dalla proprietà degli appartamenti sopra indicati, affittati a terzi ammobiliati.

La polizza dovrà comprendere anche i rischi derivanti dall'uso da parte del locatario di apparecchi domestici in genere e dell'arredamento di proprietà del proprietario; e dalla proprietà del fabbricato indicato in polizza affittato a terzi ammobiliato.

Dovranno essere compresi i danni da spargimento d'acqua a seguito di rotture di tubazioni interne al fabbricato affittato.

Dovrà inoltre essere compresa la responsabilità civile derivante all'Assicurato per i danni materiali e diretti cagionati a cose di terzi da incendio, esplosione e scoppio del contenuto di proprietà dell'Assicurato.

2) la Responsabilità Civile Verso Terzi per la conduzione degli appartamenti affittati a terzi da parte dell'Ospite.

Si precisa che la compagnia assicuratrice si dovrà obbligare a tenere indenne l'Ospite, sino alla concorrenza del massimale indicato in polizza, di quanto questi siano tenuti a pagare quali civilmente responsabili ai sensi di legge, a titolo di risarcimento (capitale, interessi e spese), di danni involontariamente cagionati a terzi, ivi compreso il proprietario, per: morte, lesioni personali; distruzione o deterioramento di cose; in conseguenza di un fatto accidentale verificatosi in relazione ai rischi derivanti dalla conduzione da parte degli Ospiti degli appartamenti, ivi compresi i fatti di vita privata svolti all'interno degli appartamenti.

Si prende atto che il proprietario viene considerato terzo nei confronti dell'Ospite.

Dovranno essere anche compresi: i rischi derivanti dall'utilizzo da parte dell'Ospite di apparecchi domestici in genere e dell'arredamento di proprietà del proprietario; i danni da spargimento d'acqua la cui responsabilità sia attribuibile all'Ospite; e la responsabilità civile derivante all'Assicurato per i danni materiali e diretti cagionati a cose di terzi da incendio, esplosione e scoppio del contenuto di proprietà dell'Assicurato.

Per i danni provocati al contenuto e al fabbricato dall'affittuario nei confronti del proprietario, si richiede una franchigia non superiore a 100€ per sinistro, con il limite del massimale indicato in polizza.

In caso di necessità da parte del Cliente di vendere l'immobile a terzi durante la vigenza del presente contratto, si impegna a darne immediata comunicazione scritta alla ditta individuale "Villaflair" a mezzo a mezzo raccomandata A.R. o PEC. In ogni caso, il Cliente si obbliga sin d'ora a non richiedere a ditta individuale "Villaflair" la cancellazione delle prenotazioni già confermate in data antecedente alla ricezione della suddetta comunicazione.

ART. 6 – OBBLIGHI DELLA DITTA INDIVIDUALE "VILLAFLAIR"

La ditta individuale "Villaflair" si obbliga a:

- visionare ed effettuare una valutazione preliminare dell'immobile sulla base delle informazioni fornite dal Cliente, operando secondo gli usi e con la dovuta diligenza;
- gestire l'immobile promuoverne la locazione tramite il proprio know-how e personale, anche utilizzando piattaforme online ed applicativi di propria ideazione e proprietà, operando secondo gli usi e con la dovuta diligenza;
- ricevere e confermare le proposte di locazione nonché darne tempestiva comunicazione al Cliente;
- fornire ogni informazione richiesta dal Cliente sullo stato delle prenotazioni in corso;
- collaborare, in relazione a quanto disposto dal precedente art. 4, per l'ottenimento di eventuali risarcimenti del danno qualora garantiti dai portali utilizzati per l'espletamento del mandato.

Il Cliente riconosce che la rete internet domestica non è controllata dalla ditta individuale "Villaflair" e che, pertanto, quest'ultima non è in grado di garantire e monitorare le prestazioni e la funzionalità dei rami della rete eventualmente utilizzati nell'esecuzione del contratto; per tale motivo alcuna responsabilità può essere imputata alla ditta individuale "Villaflair" per danni che il Cliente potesse subire in ragione della trasmissione o ricezione di informazioni e dati inseriti nella rete internet e la loro diffusione.

La ditta individuale "Villaflair" resta esonerata da ogni e qualsiasi responsabilità contrattuale e/o extracontrattuale per danni diretti e/o indiretti subiti dal Cliente e/o da terzi in conseguenza della condotta e dell'operato dei conduttori dell'immobile.

Qualora il Cliente sia una persona Fisica, la ditta individuale "Villaflair" potrà trattenere – soltanto nella Opzione B – oltre al suo compenso una cifra pari al 21% del valore dell'affitto al netto del suo corrispettivo

concordato per il servizio, a titolo di sostituto d'imposta secondo la circolare n. 24/ E del 12 ottobre 2017 "regime fiscale locazioni brevi". La ditta individuale "Villaflair" s'impegna, altresì, a versare detto importo nei termini di legge.

ART. 7 – DIRITTO DI RECESSO

Ciascuna delle Parti potrà recedere dal rapporto contrattuale instauratosi ai sensi di quanto previsto dal precedente art. 1, senza obbligo di motivazione, mediante comunicazione scritta a mezzo raccomandata A.R. o PEC con almeno 30 giorni di preavviso.

Qualora il Cliente rivesta la qualità di consumatore (ai sensi D. Lgs. n. 205/2006 – "Codice del Consumo"), il diritto di recesso potrà essere esercitato inviando alla ditta individuale "Villaflair" comunicazione scritta a mezzo raccomandata A./R. o PEC, entro 15 giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto. Per espresso accordo tra le Parti, tale facoltà è concessa al Cliente fino al momento in cui non sia stata data esecuzione ai servizi offerti dalla ditta individuale "Villaflair".

ART. 8 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA E PENALE

Le pattuizioni contenute nel presente contratto costituiscono frutto di contrattazione e sono essenziali per la formazione della volontà della ditta individuale "Villaflair" alla prestazione della propria opera; per l'effetto, la violazione anche di una sola di esse darà alla ditta individuale "Villaflair" la facoltà di risolvere *ipso iure* il contratto ex art. 1456 c.c..

Nell'ipotesi in cui vi siano prenotazioni in essere sull'Immobile, il Cliente avrà l'obbligo di pagare una penale in favore della ditta individuale "Villaflair", pari al 25% del prezzo lordo giornaliero per l'interno soggiorno prenotato, oltre eventuali servizi anticipati e la differenza di costo tra il nuovo alloggio reperito da eventuali intermediari (come booking.com o Airbnb.com) ed il prezzo giornaliero lordo imposto da booking.com o altro operatore per l'Immobile.

ART. 9 – EFFETTI DELLA CESSAZIONE DEL CONTRATTO

Alla cessazione degli effetti del presente contratto, la ditta individuale "Villaflair" interromperà l'erogazione dei servizi e cancellerà le proprietà dal proprio sito internet e dai portali utilizzati.

ART. 10 – PRIVACY E DATI PERSONALI

Qualunque informazione fornita dal Cliente concernente e relativa al rapporto contrattuale di cui all'art. 1 sarà soggetta alla Privacy Policy della ditta individuale "Villaflair".

La ditta individuale "Villaflair", con il consenso del Cliente, si riserva il diritto di aggiornare o modificare, di volta in volta e a sua sola discrezione, la Privacy Policy.

Il Cliente dichiara di avere ricevuto dalla ditta individuale "Villaflair" le informazioni sul trattamento dei dati personali richieste dall'art. 13 del Regolamento Europeo 2016/679 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 11 – LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

La presente convenzione è regolata dalla legge e dalla giurisdizione italiana. Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le parti in merito all'interpretazione, alla validità, all'efficacia e/o all'esecuzione del presente contratto sarà devoluta alla competente in via esclusiva del Tribunale di Grosseto.

ART. 12 – DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non espressamente previsto dalle presenti condizioni generali di contratto si rinvia alle disposizioni del codice civile.