

Schema di convenzione fra il proprietario dell'unità immobiliare da adibire ad alloggio vacanze ed il soggetto gestore

Soc./Cons./Coop./Sig. _____

Rappresentata dal Sig. _____

Nato a _____ Prov. _____ il _____

Sede _____

Via/Piazza _____ n° _____

Partita I.V.A. _____

(d'ora in avanti detta anche "proprietario")

E

Sig./Soc. _____

Codice fiscale/Partita I.V.A.: _____

Nato a _____ Prov. _____ il _____

Residenza/Sede _____

Via/Piazza : _____ n° _____

(d'ora in avanti detta anche "gestore")

1. Oggetto e disciplina del contratto.

Il presente contratto ha per oggetto un contratto atipico in forza del quale il proprietario mette l'appartamento di sua proprietà a disposizione del gestore affinché quest'ultimo provveda ad affittarlo ad uso prevalentemente turistico-pararicettivo così come previsto dalla l.r. 30 settembre 2002, n. 22 e dal relativo regolamento attuativo.

Per quanto non previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla disciplina sopra richiamata e, per quanto applicabile, alla disciplina prevista dal codice civile in materia di locazione urbana.

E' esclusa l'applicabilità della disciplina vincolistica in materia di locazioni urbane, convenendo le parti che essa non ha alcuna attinenza con il rapporto qui disciplinato.

2. Oggetto del contratto di gestione.

2.1. L'alloggio di villeggiatura oggetto del presente contratto di gestione è:

sito nel Comune di _____

Via/Piazza _____ n° _____

Piano _____ Scala _____ int. _____

EVENTUALE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN CUI E' INSERITA L'UNITA' IMMOBILIARE

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare locata è complessivi _____ mq. calpestabili, di cui mq. _____

relativi all'alloggio e mq. _____ relativi alle seguenti pertinenze:

a) balconi, terrazze, cantine e simili	mq.
b) box auto/garage	mq.
c) posto auto coperto	mq.
d) posto auto scoperto	mq.
e) superficie scoperta uso esclusivo	mq.
f) superficie condominiale a verde	mq.

L'alloggio vacanze è composto da n° _____ vani ammobiliati così descritti:

L'arredamento è costituito da :

Accessori ed elettrodomestici :

Biancheria varia, stoviglie, utensili e altri oggetti simili:

Garage o posto auto:

2.2. Le parti precisano e convengono quanto segue:

a) che l'unità immobiliare, oggetto del presente contratto è stata costruita (o completamente ristrutturata) nell'anno, mentre gli arredi in essa esistenti sono dell'anno

b) che gli immobili e gli arredi concessi in gestione presentano i seguenti inconvenienti apparenti (che peraltro non ne limitano l'uso, né costituiscono pericolo per l'incolumità degli ospiti):

c) che, all'atto della consegna dell'alloggio (qualora essa avvenga successivamente alla firma del presente contratto), verrà redatto un verbale scritto.

3. Obblighi del gestore.

3.1. In generale il gestore si impegna nei confronti del proprietario:

- a svolgere attività di promozione turistica dell'immobile;
- a ricercare inquilini dell'immobile per usi temporanei turistici (restando escluso ogni diverso uso incompatibile);
- ad occuparsi della corretta gestione dell'immobile, compresa la sua pulizia;
- a garantire al proprietario una percentuale sulle somme incassate, con un minimo annuo garantito.

Il tutto come meglio infra precisato.

3.2. Promozione e stipulazione contratti.

Il gestore provvederà, a sue cure e spese, con adeguata organizzazione di impresa e di pubblicità, a promuovere la locazione dell'alloggio affidatogli con il presente contratto ed alla stipulazione, direttamente ed esclusivamente a proprio nome, dei contratti con gli utilizzatori dell'alloggio. Ogni adempimento fiscale o amministrativo necessario farà carico, esclusivamente, al gestore.

3.3. Pulizia dell'unità abitativa. Riparazioni.

Il gestore, eventualmente con l'ausilio di un'impresa appositamente incaricata, provvederà a proprie spese, quando l'immobile sia occupato, alla pulizia quotidiana dei locali, al cambio della biancheria, compresa quella del bagno, ad ogni cambio di cliente e comunque almeno due volte alla settimana.

Il gestore provvederà altresì, sempre a proprie spese, alle piccole manutenzioni che si rendessero necessarie. In particolare, per patto espresso, alle riparazioni che si rendessero necessarie a maniglie, rubinetti, serrature, interruttori e funi degli avvolgibili.

Le altre riparazioni (sempre che non dipendano da cause imputabili all'utilizzatore) faranno carico al proprietario. Il gestore darà immediata comunicazione al proprietario (anche per fax o per telefono) delle riparazioni, a suo carico, che si rendessero necessarie, invitandolo a provvedere.

3.4. Rilevazioni consumi.

Prima di consegnare l'alloggio all'utente, il gestore ne farà constare il suo stato all'utente e rileverà i numeri di contatore di luce, gas ed acqua per l'addebito in capo all'utente dei consumi.

Per quanto attiene all'eventuale impianto telefonico questo sarà disattivato a cura e spese del proprietario, prima della consegna dell'alloggio ed il gestore non sarà responsabile per l'eventuale utilizzazione dell'apparecchio telefonico che sia resa possibile per negligenza del proprietario. Anche le riattivazioni successive della linea telefonica faranno carico al proprietario stesso.

Il gestore verificherà periodicamente, anche nel corso dell'utilizzo, la corretta utilizzazione dell'immobile e darà immediata comunicazione al proprietario degli inconvenienti e delle eventuali riparazioni ad esso imputabili che si rendessero necessarie.

Al termine di ciascun periodo di utilizzazione il gestore si farà carico di rilevare i consumi addebitabili all'utente e ne riscuoterà il relativo ammontare e verificherà che l'immobile e gli arredi non presentino danni. Queste disposizioni verranno osservate anche in occasione delle periodiche consegne dell'alloggio al proprietario.

3.5. Divieto di cessione o cambio d'uso. Assunzione di responsabilità.

Il gestore garantisce al proprietario la gestione in proprio dell'alloggio che non potrà quindi in alcun caso essere demandata ad altro gestore né potrà procedere alla cessione del contratto.

Il gestore garantisce al proprietario che nel contratto di locazione, stipulato con l'utente, sarà fatto espresso divieto di cessione totale o parziale, di modificare l'uso convenuto o di cedere il contratto.

Il gestore sarà responsabile verso il proprietario della corretta utilizzazione dell'alloggio (e quindi gli eventuali danni imputabili all'utilizzatore), nonché dell'incasso di tutte le somme dovute per l'utilizzazione dell'alloggio dall'utilizzatore finale.

3.6. Animali domestici.

Il proprietario acconsente/non acconsente a che il cliente possa tenere animali di compagnia di piccola taglia all'interno dell'unità immobiliare.

4. Diritti del gestore.

Per effetto della stipulazione del presente contratto e fermi restando gli obblighi previsti a suo carico, il gestore avrà diritto di incassare e di trattenere (fatta eccezione per le somme di competenza del proprietario) tutte le somme versate dai vari utenti per l'utilizzazione dell'alloggio nel corso del presente contratto, conservando la disponibilità dell'alloggio per tutta la durata del rapporto.

Il gestore avrà la disponibilità esclusiva dell'alloggio per tutta la durata del rapporto ed anche il proprietario, prima di prendere possesso dell'alloggio per i periodi di godimento riservatisi, dovrà ritirare le chiavi dal gestore e verificare in contraddittorio lo stato dell'alloggio ed i consumi delle utenze registrati sui contatori.

5. Diritti del proprietario.

5.1. Diritto di utilizzazione temporanea dell'alloggio.

Il proprietario ha diritto di utilizzare gratuitamente per non più di 90 giorni complessivi all'anno l'alloggio vacanze.

Questi 90 giorni possono essere frazionati in periodi minimi di 15 giorni ciascuno, per un massimo di 6 periodi all'anno.

Il proprietario ha l'obbligo di comunicare al soggetto gestore il periodo di effettivo utilizzo del proprio alloggio entro il 30 settembre dell'anno precedente. La mancata comunicazione dei periodi comporta l'implicita conferma della validità della precedente comunicazione.

L'utilizzo da parte del proprietario oltre i 90 giorni è soggetto al pagamento della tariffa stabilita al pari di qualsiasi altro turista.

E' fatto comunque salvo quanto previsto nella fattispecie dal Regolamento attuativo della L.R. 22/2002.

5.2. Canone di locazione.

I corrispettivi per il godimento dell'alloggio che il gestore praticherà nel corso del rapporto sono pattuiti nella misura seguente:

1 WEEK END	€
1 SETTIMANA	€
2 SETTIMANE	€
3 SETTIMANE	€
1 MESE	€

Il periodo minimo di locazione dovrà essere non inferiore ad un week-end.

Il canone verrà così suddiviso:

- al proprietario: _____% del canone complessivo;
- al soggetto gestore: _____% del canone complessivo.

Il canone pattuito a favore del proprietario sarà maggiorato delle spese per le utenze fruito dall'utente, calcolate in base al consumo.

Qualora il consumo non fosse calcolabile in misura esatta esso verrà calcolato in minima forfetaria dal gestore.

5.3. Modalità di pagamento.

Ogni mesi il gestore provvederà ad inviare al proprietario un prospetto riepilogativo dei canoni e delle spese incassate e delle somme di spettanza del proprietario stesso.

All'invio del rendiconto seguirà mediante (bonifico bancario - versamento diretto), il pagamento delle somme risultanti a credito del proprietario.

In caso di mancata contestazione del rendiconto entro sessanta giorni dal suo invio il rendiconto stesso si intenderà definitivamente approvato.

5.4. Garanzia di affitto minimo.

Il gestore garantirà al proprietario un corrispettivo minimo per l'utilizzazione dell'alloggio, pari ad Euro all'anno.

Qualora, nel corso dell'anno, tale importo non fosse raggiunto attraverso le rendicontazioni periodiche previste al punto precedente, il pagamento della somma che (sommata a quella eventualmente versata in precedenza) consenta di raggiungere il corrispettivo minimo garantito, sarà versata insieme alla rendicontazione prevista a chiusura dell'anno solare.

6. Obblighi del proprietario.

Oltre alla messa a disposizione del gestore dell'alloggio, il proprietario assume, nei confronti del medesimo, gli ulteriori obblighi seguenti.

6.1. Pagamento di spese accessorie pagamento di utenze.

Il proprietario provvederà al pagamento delle spese condominiali e delle singole utenze necessarie per il godimento dell'alloggio, restando l'unico soggetto obbligato verso il gestore per la puntuale fornitura dei servizi legati alle utenze direttamente intestate al proprietario.

Nel caso in cui tale impegno non fosse rispettato il proprietario autorizza espressamente il gestore a provvedere direttamente ai pagamenti che risultassero dovuti ed alle relative penali, trattenendo l'importo pagato dalle somme dovute al proprietario per il godimento dell'alloggio.

6.2. Manutenzioni.

Il proprietario si impegna ad effettuare le riparazioni e le manutenzioni che si rendessero necessarie, secondo gli impegni sopra previsti, per garantire il normale godimento dell'alloggio.

Nel caso di inerzia, previa diffida scritta da parte del gestore (anche a mezzo telegramma o fax) il gestore sarà autorizzato ad effettuare quelle riparazioni, di competenza del proprietario, che si rendessero indifferibili e ad addebitarne il relativo costo, in base a fattura, al proprietario stesso; compensando la relativa spesa con le somme dovute al proprietario per il godimento dell'alloggio.

6.3. Pulizia e pagamento canone.

In occasione di tutte le utilizzazioni dell'alloggio il proprietario si farà carico della pulizia a fondo dell'appartamento al termine di ogni periodo d'uso diretto, in modo che l'alloggio possa essere concesso in godimento a terzi senza necessità di ulteriori interventi di pulizia.

Il proprietario provvederà, altresì, alla pulizia del proprio appartamento durante i periodi di godimento, restando escluso il servizio di pulizia a carico del gestore.

Eventuali servizi di pulizia richiesti al gestore o che si rendessero necessari saranno addebitati al proprietario, in base alla tariffa praticata agli altri utenti.

Il proprietario provvederà altresì al pagamento al gestore dei corrispettivi per i periodi di godimento dell'alloggio eccedenti novanta giorni sopra previsti, secondo i canoni di mercato pattuiti.

Su tali pagamenti il proprietario avrà diritto alla quota di sua spettanza, che potrà essere compensata direttamente, al momento del pagamento del canone dovuto in eccedenza.

Nel corso dei periodi di godimento dell'alloggio da parte del proprietario le spese per le utenze faranno, ovviamente, interamente carico al proprietario medesimo ed i consumi dovranno essere calcolati, in contraddittorio, all'inizio ed al termine di ciascun periodo di utilizzazione.

7. Durata del contratto. Recesso anticipato.

7.1. Durata.

Il presente rapporto avrà durata di (minimo) anni due e precisamente dal
al

In caso di mancata disdetta da inviarsi almeno tre mesi prima della scadenza pattuita a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento il rapporto si rinnoverà per altri due anni e così di seguito.

In caso di rinnovo automatico i corrispettivi sopra previsti saranno adeguati, in base alla variazione Istat intervenuta nel frattempo.

7.2. Recesso.

E' data facoltà ad entrambe le parti di recedere dal contratto, prima della scadenza, per gravi motivi (in analogia a quanto previsto nell'art. 4 comma 2 della l. 392/78) che dovranno essere indicati nella dichiarazione di recesso.

Le condizioni e le modalità di recesso sono quelle indicate dall'art.11 del Regolamento regionale in materia.

7.3. Consegna.

Eventuali contestazioni sullo stato dell'alloggio e degli arredi dovranno essere fatte constatare, a pena di decadenza, nei verbali scritti che saranno redatti al momento della consegna dell'alloggio, prima e dopo ciascun periodo di godimento dell'alloggio e al termine del presente rapporto.

8. Garanzie.

A garanzia dei danni che potessero essere arrecati all'immobile da parte del gestore o degli utilizzatori scelti dal gestore, il gestore consegnerà al proprietario una polizza assicurativa, rilasciata da primaria Compagnia scelta dal gestore, per l'importo di Euro ____
La polizza sarà riconsegnata correlativamente alla consegna dell'immobile e sarà restituita al termine del rapporto, sempre correlativamente alla consegna delle chiavi dell'alloggio.

9. Tentativo obbligatorio di conciliazione.

Nel caso in cui sorgessero controversie tra il proprietario ed il gestore in ordine all'interpretazione ed all'esecuzione del presente contratto ciascuna parte, prima di rivolgersi all'Autorità Giudiziaria, avrà l'obbligo di esperire un tentativo obbligatorio di conciliazione.

La parte interessata invierà alla Regione Piemonte - Assessorato al Turismo ed allo Sport – Settore Offerta Turistica (10128 Torino, via Magenta 12) una lettera raccomandata nella quale esporrà le proprie richieste, con la documentazione ritenuta necessaria.

L'Assessorato regionale, tramite i propri funzionari, disporrà la comparizione personale delle parti per un tentativo di conciliazione.

Tutto ciò avverrà senza formalità di procedura.

Qualora la conciliazione non riesca e, comunque, trascorsi 60 giorni dall'invio della richiesta di conciliazione, ciascuna parte sarà libera di adire l'Autorità Giudiziaria.

10. Foro competente.

Per ogni controversia che dovesse insorgere tra il gestore e il proprietario sarà competente, in via esclusiva, il Tribunale del luogo nella cui circoscrizione si trova l'immobile affidato, in deroga a qualunque fase competente ai sensi degli articoli 18 e segg.ti c.c..

....., lì

Letto, confermato, sottoscritto;

Il proprietario

Il gestore

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 e 1342 c.c. si approvano espressamente le seguenti pattuizioni:
art. 3.3, art. 3.4 e art. 3.5 (limitazioni di responsabilità); art. 6.1, art. 6.2 e art. 6.3 (limitazioni della facoltà di opporre eccezioni); art. 7.2 (facoltà di recesso dal contratto); art. 5.3 e art. 7.3. (decadenza dalle contestazioni); art. 9 (tentativo obbligatorio di conciliazione); art. 10 (deroga alla competenza territoriale).

Il proprietario

Il gestore