

CONTRATTO DI GESTIONE PER AFFITTI BREVI

Redatto ai sensi delle leggi in materia di
ricettività, turismo e attrattività del territorio e successive modifiche e integrazioni.

Premesso che:

- Il/la Sig./ Sig.ra _____ nato/a a _____ il
_____, residente a _____ in via/corso/piazza
_____, C.F. _____, è proprietario
dell'appartamento sito in _____, via/corso/piazza
_____, piano____, interno____, contraddistinto dai
seguenti dati catastali: Foglio _____, P _____, Sub____ ed è intenzionato a
destinare tale unità immobiliare ad attività ricettive di breve periodo;
(mandante)
- Il/la Sig./ Sig.ra _____ nato/a a
_____ il _____, residente a _____ in
via/corso/piazza _____, C.F. _____,
svolge l'attività di gestione, consulenza e conduzione di strutture ricettive
quali case vacanze, *b&b*, locazioni turistiche, ecc.; **(mandatario)**
- Il mandante è interessato ad affidare al mandatario l'incarico di promuovere
e gestire la predetta unità immobiliari, al fine di adibirla ad attività ricettive di
breve periodo, per soddisfare esigenze turistiche, ai sensi ed agli effetti delle
leggi regionali;

tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue:

1. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE OGGETTO DEL PRESENTE CONTRATTO -

Il mandante conferisce al mandatario, che accetta, l'incarico di gestire l'unità
immobiliare sita in _____, via/corso/piazza
_____, piano____, interno____, contraddistinta dai seguenti dati
catastali: Foglio _____, P _____, Sub____, e come meglio rappresentata nella
planimetria allegata al presente contratto.

2. OGGETTO DEL MANDATO - Il mandatario agirà in nome e per conto del mandante e si impegna a ricercare ospiti aventi esclusivamente esigenze ricettive brevi, di natura turistica, assumendosi l'impegno della gestione e dell'esecuzione di ogni adempimento necessario e/o obbligatorio connesso con la menzionata attività ricettiva extra alberghiera.
3. OBBLIGHI DEL MANDATARIO – Nell'esecuzione del contratto il mandatario si farà carico e sarà direttamente responsabile di ogni adempimento ritenuto opportuno, necessario e/o obbligatorio al fine di conseguire le finalità del mandato, con particolare riferimento a tutti gli aspetti tecnici, organizzativi, amministrativi, connessi alla predetta attività, quali, a titolo puramente indicativo e non esaustivo:
- ✓ Promuovere gli immobili con ogni mezzo, ivi inclusi i siti online, informando il mandante e garantendo a quest'ultimo l'accesso a tutte le relative piattaforme in qualità di *co-host*;
 - ✓ Predisporre una scheda informativa contenente la descrizione dell'immobile e il *vademecum* per l'utilizzo delle apparecchiature elettroniche e le indicazioni relative ai servizi di zona (trasporti, supermercati, farmacie, attrazioni turistiche, ecc.);
 - ✓ Realizzare un *book* fotografico dell'immobile al fine di una più efficace promozione su canali telematici;
 - ✓ Adempiere ad ogni obbligo amministrativo, come previsto dalla Normativa vigente, ivi inclusa la Legge Regionale in materia di ricettività e turismo n. 27/2015 e successive modifiche e integrazioni, quali presentare la S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), richiedere il C.I.R. (Codice Identificativo di Riferimento), adempiere agli obblighi previsti dall'art. 109 del T.U.L.P.S. (Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza), ecc.;
 - ✓ Svolgere tutte le attività di *check-in* e *check-out* degli ospiti;
 - ✓ Organizzare e verificare il servizio di pulizie al termine di ogni soggiorno (spese a carico degli ospiti);

- ✓ Verificare il buono stato dell'immobile al termine di ogni soggiorno e l'assenza di danni.

4. ARREDAMENTO DEGLI IMMOBILI – Il mandante consegna al mandatario l'immobile comprensivo degli arredamenti minimi obbligatori previsti dal regolamento attuativo della Legge regionale; qualora il mandatario debba acquistare arredi aggiuntivi, previo accordo col mandante sul tipo di arredo e sul relativo costo, sarà da quest'ultimo rimborsato; il mandante, inoltre, si obbliga a consegnare al mandatario tutta la biancheria e le dotazioni necessarie allo svolgimento dell'attività ricettiva; qualora tali dotazioni non siano presenti e il mandatario sia incaricato dal mandante dell'acquisto, il mandante si impegna a rimborsare i relativi costi documentati.
5. UTENZE – Il mandante si impegna a garantire le forniture necessarie per lo svolgimento dell'attività, ovvero elettricità, riscaldamento, condizionamento, canone RAI, e connessione *wifi*.
6. OBBLIGHI DI COMUNICAZIONE – Il mandatario si farà carico dell'assolvimento dell'obbligo di comunicare i dati dei conduttori e delle persone ospitate alle Autorità di P.S., al Comune e agli Uffici Istat, come previsto dalla legge regionale 27/2015, inviando la relativa comunicazione anche al mandante.
7. PROVVIGIONI RICONOSCIUTE AL MANDATARIO – Al mandatario saranno riconosciute provvigioni nella misura del 30% delle rette per i pernottamenti turistici brevi – calcolato sul valore incassato dedotto dal costo della cedolare secca, delle spese di pulizie, delle spese di gestione ordinaria, delle bollette, e delle commissioni delle piattaforme ota.
8. ESCLUSIVA DEL MANDATO - Il mandato si intende conferito in esclusiva ed è fatto divieto al mandante di concludere autonomamente o tramite terzi contratti di locazione relativi allo stesso immobile; il mandante si riserva la facoltà di usufruire dell'immobile per 20 giorni all'anno anche non consecutivi, dandone preventiva comunicazione al mandatario almeno 30 giorni prima; il mandante ha diritto di usufruire dell'immobile a condizione che non vi siano prenotazioni già confermate al momento della richiesta di utilizzo: qualora il mandante desideri annullare prenotazioni già confermate, si impegna a sostenere i costi derivanti

dalla cancellazione, quantificati nella misura pari al 10% del valore della prenotazione annullata, salvo diversi accordi con gli ospiti coinvolti.

9. ASSICURAZIONE - Il mandante dichiara che l'immobile è coperto dalla polizza assicurativa RC_____.
10. CONSEGNA DELL' IMMOBILE - Il mandante si impegna a consegnare al mandatario la documentazione obbligatoria per lo svolgimento dell'attività ovvero la certificazione energetica, la dichiarazione di conformità degli impianti, la visura e la planimetria catastale, e ogni altro documento obbligatorio necessario per la presentazione della S.C.I.A.; in caso tali documenti non potessero essere disponibili, il mandatario esonera espressamente il mandante da qualsivoglia responsabilità accettando fin d'ora una dilazione di tempo e riservandosi esclusivamente il diritto di recedere unilateralmente dal contratto, senza null'altro pretendere.
11. MANUTENZIONI ORDINARIE E PICCOLE RIPARAZIONI DOVUTE ALL'USO - Il mandante sosterrà direttamente il costo di eventuali interventi per la manutenzione ordinaria e le piccole riparazioni dovute all'uso, previa informazione da parte del mandatario.
12. MANUTENZIONI STRAORDINARIE E RIPARAZIONI DOVUTE A VETUSTA' - Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria e le riparazioni dovute a vetustà sono di competenza del mandante che dovrà esserne informato preventivamente dal mandatario.
13. DURATA DEL MANDATO E RECESSO – Dal momento della sottoscrizione del presente contratto, l'incarico avrà durata a tempo indeterminato salva la facoltà di recesso ad *nutum* di ciascuna delle parti, con preavviso di almeno 6 mesi, da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC; le parti convengono che non sarà data disdetta per un periodo di almeno 1 (uno) anno, tranne il caso in cui il mandante intendesse vendere l'appartamento.
14. UTILIZZO DI MATERIALI MULTIMEDIALI - Il mandante autorizza espressamente il mandatario a utilizzare, pubblicare e diffondere immagini e video dell'immobile per finalità promozionali e pubblicitarie su qualsiasi piattaforma *online*, inclusi siti *web*, *social media* e portali di prenotazione, senza che ciò comporti alcuna richiesta di autorizzazione ulteriore.

15. PRIVACY - Il mandante e il mandatario si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in rispetto della Legge sulla *Privacy* – Nuovo Regolamento Europeo 679/2016 e successivi decreti attuativi.

16. DISCLAIMER – Il mandante esonera espressamente ed integralmente il mandatario da ogni responsabilità conseguente alla totale o parziale inidoneità/inabilità/difformità dell'immobile oggetto di mandato, manlevandolo per tutti i danni che lo stesso dovesse subire anche in conseguenza dell'eventuale risoluzione del contratto da parte dell'eventuale conduttore.

17. DOMICILIO – Per qualsiasi comunicazioni le Parti dichiarano di essere domiciliate presso la propria Sede.

18. FORO COMPETENTE – Per ogni controversia che dovesse insorgere in relazione al presente contratto sarà competente il Foro di Ravenna.

Luogo e data, _____

IL MANDATARIO

IL MANDANTE

Le parti dichiarano espressamente, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del C.C., gli art. 2 (Mandato con rappresentanza) – 4 (Arredamenti) — 8 (Esclusiva) –13 (Durata dell'incarico e recesso) – 18 (Foro competente).

Data e luogo, _____

IL MANDATARIO

IL MANDANTE
