



CAMERA DI
COMMERCIO
MILANO
MONZABRIANZA
LODI



CONTRATTO TIPO

PROPERTY MANAGER

Mandato per la gestione di locazione immobiliare

Promosso da:



In collaborazione con:



Con l'adesione di:



Marzo 2021

Si ringrazia

*l'Avv. Fabio La Foresta – Advisor Giuridico Camera di Commercio
per il contributo giuridico nella redazione del Contratto*

CONTRATTO TIPO
PROPERTY MANAGER
Mandato per la gestione di locazione
immobiliare

INDICE

Prefazione

Testo Contratto tipo

PREFAZIONE

Il legislatore conferma con il Decreto legislativo n. 219/2016 il ruolo delle Camere di Commercio quali Enti regolatori degli interessi concorrenti di imprese e consumatori, prevedendo nell'ambito della regolazione del mercato, la tutela del consumatore (art. 2, lettera c) e la promozione di rapporti economici equilibrati e corretti tra gli operatori del mercato.

Si consolida la competenza in materia della regolazione del mercato relativa alla redazione di **contratti tipo** concordati fra organizzazioni imprenditoriali e/o associazioni dei consumatori. Si tratta di un'attribuzione decisamente di rilievo per un mercato efficiente ed equilibrato.

La predisposizione di schemi contrattuali tipo, nella quale le parti hanno la possibilità di modellare il contratto in parti specifiche, nell'ambito di una struttura standardizzata e condivisa, rappresenta uno strumento in grado di prevenire la conflittualità mediante pattuizioni eque, scoraggiando le pratiche commerciali ingannevoli o scorrette, a vantaggio dei consumatori ma anche delle imprese che operano nel rispetto delle regole.

Tale premessa ha indirizzato per il 2020 la Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi a continuare il suo impegno nel mercato immobiliare, oggetto nel 2019 dei lavori di stesura dei contratti di locazione breve a scopo turistico. Il settore immobiliare sta attraversando da diversi anni un importante cambiamento, frutto dell'evoluzione delle abitudini della società e dell'implicazione normative che lo interessano, alcune delle quali risalgono al secolo scorso.

Tutto ciò ha portato i proprietari di immobili, piccoli ma anche grandi gruppi immobiliari, a diversificare la loro attività cercando anche forme alternative per massimizzare l'investimento immobiliare. Sull'onda di tali cambiamenti sono nate delle nuove professionalità quali i "property manager" che offrono ai proprietari la gestione professionale delle nuove forme di locazione immobiliare, essendo essa più complessa ed impegnativa. Tale nuova figura professionale gestisce per conto del proprietario l'immobile, garantendo una serie di servizi, affinché sia il locatore che il conduttore possano essere sgravati da tutte quelle incombenze di natura burocratica amministrativa ma anche materiale, quali la gestione delle prenotazioni o la piccola manutenzione che nelle nuove forme di locazioni più brevi occupano tanto tempo e richiedono specifiche conoscenze.

Questa Camera di commercio, quale Ente *super partes* e in virtù della funzione di regolazione del mercato, ha promosso e coordinato i lavori che, con il contributo di diversi *stakeholders*, ha licenziato lo schema contrattuale tipo "Property manager" di seguito riportato.

CONTRATTO DI MANDATO A PROPERTY MANAGER PER LA GESTIONE DI LOCAZIONE IMMOBILIARE

TRA

Il/la, nato/a a,
il/...../....., residente a, in
via nr., Codice Fiscale
n. (nel seguito, per brevità, il “**Mandante**”)

- da una parte -

E

Il/la, nato/a a,
il/...../....., corrente a, in
via nr., CF/ P.IVA

OVVERO

La Società, in persona del legale rappresentante pro
tempore con sede ain
via..... CF/P.IVA.....

(nel seguito, per brevità, il “**Property Manager**”)

- dall'altra parte -

PREMESSO CHE:

a) Il Mandante è proprietario (*comproprietario/usufruttuario/altro*) dell'immobile (di seguito l’**“Immobile”**): sito in..... (....), Via _____ n. ____, interno____, piano____; meglio individuato al NCEU dial Foglio ____, Mapp. ____,Sub. ____,Categoria Catastale _____;

b) Il Mandante intende concedere a terzi (di seguito, gli **“Ospiti”** o singolarmente l’**“Ospite”**) il godimento temporaneo dell’Immobile, per periodi di tempo di breve o media durata, da concordarsi di volta in volta a seconda delle esigenze espresse dall’Ospite e nell’ambito ed entro i limiti delle normative di settore, anche locali, vigenti;

c) Il Mandante dichiara e garantisce che gli impianti dell’Immobile sono in regola con le vigenti norme di legge e, anche a tal fine, allega:

- a) Piantina catastale;
- b) Visura Catastale;
- c) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- d) Dichiarazioni di conformità degli impianti;

d) Il Property Manager è specializzato nell’attività di consulenza e gestione relative alle locazioni a breve e medio termine;

e) Il Mandante, al fine di ottimizzare la gestione dei rapporti contrattuali con i potenziali

Ospiti è interessato ad affidare al Property Manager:

(i) la promozione dell'Immobile finalizzata alla sua locazione per uso temporaneo, in suo nome e per suo conto, nonché

(ii) la gestione dell'Immobile, con particolare riferimento agli aspetti manutentivi, tecnici, organizzativi, fiscali e contabili legati alle predette locazioni.

TUTTO CIÒ PREMESSO

considerate le premesse e gli allegati quale parte integrante ed essenziale della presente scrittura privata (di seguito, il “**Contratto**”), le Parti convengono e stipulano quanto segue:

1. Oggetto del Contratto

Con il presente Contratto, il Mandante, ai fini dello svolgimento delle attività locative e connesse, meglio descritte in appresso, conferisce al Property Manager mandato con rappresentanza finalizzato al compimento, in suo nome e conto, di ogni atto necessario:

(a) alla promozione dell'Immobile su canali online e offline con qualsiasi mezzo e/o su qualsiasi piattaforma, anche di terzi, autorizzando la pubblicazione del materiale pubblicitario fornito dal Mandante e/o di quello realizzato dal Property Manager stesso su qualsiasi mezzo di stampa o sito di promozione turistica;

(b) alla conclusione di contratti (formalizzati anche in modalità telematica o tramite portali gestiti da terzi soggetti) aventi ad oggetto la concessione a terzi del godimento temporaneo di breve durata dell'Immobile in sostanziale conformità alla tipologia di attività ricettiva prescelta dal Mandante, con condizioni generali conformi agli obiettivi e alle direttive eventualmente stabilite dal Mandante medesimo;

(c) alla gestione integrale dei predetti rapporti, ivi compresa la fase precontrattuale.

Il Mandante conferisce inoltre al Property Manager il potere di concludere contratti di locazione di natura temporanea di media durata in suo nome e per suo conto, con Ospiti che manifesteranno l'intenzione di prendere in locazione l'Immobile per periodi non superiori all'anno (salvo diverso accordo tra le parti), o comunque per la durata massima inferiore consentita dalla normativa vigente, anche tramite terzi mediatori.

2. Attività e servizi del Property Manager

Al fine di adempiere alle obbligazioni di cui all'art. 1 che precede, il Property Manager provvederà:

- a) a fornire una consulenza iniziale sull'arredamento e allestimento dell'Immobile (mobilio, elettrodomestici, arredi, etc);
- b) a predisporre una scheda informativa relativa alla descrizione dell'Immobile contenente anche indicazioni relative ai servizi di zona (trasporti, supermercati, farmacie, attrazioni turistiche ecc.) ed un eventuale vademecum per l'utilizzo delle apparecchiature elettroniche da consegnare agli Ospiti;
- c) a realizzare un book fotografico e/o un video spot dell'Immobile e, in genere, ad ogni attività

- utile al fine dell'efficace promozione dell'Immobile su canali *online* e *offline*;
- d) a redigere un inventario completo di mobilio, arredi e biancheria da destinare agli Ospiti;
 - e) alla pubblicazione e all'aggiornamento periodico di dettagliati annunci per la promozione dell'Immobile, corredata della scheda informativa di cui alla lett. b) del presente articolo, da foto tratte dal *book* fotografico e della planimetria fornita dal Mandante, su diverse piattaforme *online* e/o sul proprio sito internet;
 - f) alla gestione del rapporto con le predette piattaforme anche ai fini della più efficace pubblicizzazione e promozione dell'Immobile ed alla gestione degli annunci, con controllo ed eventuale aggiornamento periodico;
 - g) alla sincronizzazione dei calendari su più canali *online*;
 - h) alla determinazione, di concerto con il Mandante, dei corrispettivi da richiedere agli Ospiti tenuto conto della durata e della stagione e/o del numero di occupanti in cui si svolgerà la locazione, corrispettivi che verranno indicati nella tabella di cui all'art. 6;
 - i) a prendere contatto con gli Ospiti per accordi su orario di arrivo e partenza, inviando messaggi mail di benvenuto con le istruzioni per *ceck-in* e *ceck-out*;
 - j) al compimento di tutti gli adempimenti fiscali e amministrativi (anche preliminari) richiesti dalla legge e/o da provvedimenti delle autorità locali, volti a perfezionare le pratiche di locazione dell'Immobile in oggetto, in conformità con quanto prescritto dalla normativa (quali a titolo esemplificativo: trasmissione schede alloggiati alla P.S.; incasso imposta di soggiorno, compilazione della relativa pratica con dichiarazione e pagamento al Comune; compilazione della modulistica prevista dagli Enti Locali, registrazione del contratto ove prevista);
 - k) al controllo degli incassi prima del *check-in* attraverso l'accesso al gestionale completo ovvero comunque alla riscossione dei canoni dovuto dagli Ospiti;
 - l) alla richiesta di adeguati depositi cauzionali o garanzie in caso di locazione superiore a giorni _____;
 - m) al *check-in* con accoglienza degli Ospiti presso l'Immobile, descrizione di tutti gli aspetti funzionali e consegna delle chiavi e del vademecum di cui alla lettera b) del presente articolo; nonché riscossione dell'importo della imposta di soggiorno con contestuale emissione della relativa ricevuta e acquisizione dei documenti di identità degli alloggiati per la comunicazione in PS;
 - n) all'assistenza dell'Ospite per tutta la durata del soggiorno per eventuali esigenze o problemi connessi al rapporto locatizio;
 - o) al *check-out* alla fine del soggiorno, alla verifica dell'Immobile ed al ritiro delle chiavi;
 - p) alla richiesta agli Ospiti di rilascio di recensioni sulle piattaforme o siti utilizzati dagli stessi per il perfezionamento del rapporto locatizio;
 - q) alla custodia delle chiavi dell'Immobile;
 - r) alla pulizia accurata dell'Immobile ad ogni *check-out* e pulizie straordinarie periodiche,

- incaricando all'uopo ditte specializzate;
- s) alla verifica e gestione della biancheria ad ogni *check-out* ed al relativo lavaggio, incaricando all'uopo lavanderie;
 - t) al monitoraggio, durante il periodo di prenotazione, dello stato dell'Immobile e gestione degli interventi di manutenzione ordinaria ed urgente, previa segnalazione al Mandante dell'esigenza manutentiva e ottenimento di benessere (salve ragioni di indifferibile urgenza);
 - u) a comunicare tempestivamente, dal momento in cui ne viene a conoscenza, al Mandante, la necessità di interventi di straordinaria manutenzione o di modifica dell'appartamento, ritenuti dalla stessa opportuni o necessari, o segnalati dagli Ospiti;
 - v) a compiere, secondo la diligenza del buon padre di famiglia, ogni atto necessario o utile per la corretta gestione del rapporto con gli Ospiti e all'efficiente redditività dell'Immobile in gestione;
 - w) a rimuovere senza indugio, alla cessazione del rapporto, ogni riferimento, informazione, fotografia ed in genere contenuto anche multimediale, relativo all'Immobile, dal proprio sito internet o portale o da ogni annuncio creato su qualsivoglia canale.

3. Autonomia gestionale e organizzativa del Property Manager

Il Property Manager si impegna a svolgere i Servizi affidati in piena autonomia gestionale e organizzativa (anche tramite terzi incaricati) e con la diligenza del buon padre di famiglia nel rispetto delle indicazioni di carattere generale fornitegli dal Mandante ed in conformità a quanto previsto nel presente accordo.

4. Rendicontazione e aggiornamenti

Il Property Manager fornirà al Mandante i dovuti aggiornamenti circa lo stato dei rapporti con i canali di pubblicazione, al fine di permettergli di verificare la situazione delle relative prenotazioni degli Ospiti effettuate mediante uno specifico Canale di Pubblicazione.

Il Property Manager invierà a cadenza mensile, in formato elettronico e cartaceo ove richiesto, un resoconto della attività di alloggio svolta al Mandante, in cui verranno precisati il nome e/o la ragione sociale degli Ospiti che hanno goduto dell'Immobile, le date di inizio e conclusione di ogni singolo periodo di alloggio per ciascun Ospite, l'importo del canone corrisposto dall'Ospite per ogni singolo periodo di locazione, gli importi dei compensi maturati dal Property Manager, le spese sostenute e le commissioni o compensi versati a terzi (ad es: piattaforme *online*).

5. Disponibilità dell'Immobile

Il Mandante dichiara di essere nella piena e legittima disponibilità materiale e giuridica dell'Immobile e di essere legittimato e/o autorizzato a destinare il medesimo alle locazioni e all'incarico al Property Manager oggetto di Contratto.

A richiesta del Property Manager il Mandante dovrà fornire prova scritta di quanto sopra.

Per tutta la durata del presente Contratto il Mandante si impegna a rendere disponibile l'Immobile al fine di consentire al Property Manager di adempiere alle proprie obbligazioni e dar corso alle locazioni.

Il Mandante consegna al Property Manager, all'atto di sottoscrizione del presente accordo che ne costituisce ricevuta, n _____ copie delle chiavi dell'Immobile e delle relative pertinenze.

Qualora il Mandante dovesse avere l'esigenza di utilizzare l'Immobile in corso di Contratto avrà l'obbligo di segnalare, con preavviso di almeno _____ giorni al Property Manager tale esigenza anticipatamente per iscritto in modo da consentirgli il blocco delle date in cui dovrà utilizzare l'Immobile (d'ora in avanti le "**Date Escluse**"), anche attraverso il portale dedicato alle prenotazioni, di cui gli verrà fornito l'accesso.

Resta inteso, salvo diverso accordo tra le Parti:

- che le Date Escluse non potranno superare i _____ giorni per anno solare;
- che il Property Manager si impegna a non ricevere Prenotazioni, ovvero concludere contratti di locazione che implicino l'utilizzazione dell'Immobile nelle Date Escluse;
- che il Mandante non potrà indicare come Date Escluse nessuna data per la quale siano già state ricevute Prenotazioni oppure siano stati conclusi contratti di locazione da parte del Property Manager, sia di breve che di media durata;
- che nel corso dell'anno solare il Property Manager non potrà superare il numero massimo di giornate di locazione previste per la gestione dell'Immobile in forma non imprenditoriale dalla normativa nazionale e locale applicabili.

6. Gestione del rapporto locatizio e delle prenotazioni

In conformità all'incarico ricevuto, il Property Manager avrà facoltà di locare l'Immobile sia per periodi inferiori al mese che per periodi superiori ma, in ogni caso, inferiori all'anno solare (salvo diverso accordo tra le Parti), e comunque inferiori alla durata massima stabilita dalla normativa vigente in materia di locazione, nazionale e locale, applicabile.

Nel caso di locazione superiore a 15 giorni il Property Manager dovrà far sottoscrivere all'Ospite un contratto di locazione in forma scritta.

L'importo del canone per ciascuna locazione varierà, oltre che in base alla stagionalità, e/o in base al numero degli occupanti, anche in funzione della durata della locazione essendo espressamente convenuto che, per quanto concerne le locazioni di medio termine (ovvero superiori a 30 giorni), il canone viene pattuito sulla base di un forfait settimanale o mensile, mentre per quelle di breve termine (ovvero inferiori a 30 giorni) in base alla tariffa giornaliera da applicarsi per i giorni di effettiva locazione dell'Immobile, il tutto come analiticamente dettagliato nella Tabella allegata ("allegato e" – d'ora in avanti "**Tabella**"), la quale, siglata dalle Parti, diviene parte integrante ed essenziale del presente Contratto.

Le somme e le percentuali di cui alla Tabella, per quanto riguarda la determinazione dei canoni,

indicano gli importi minimi da richiedere agli Ospiti (che pertanto potranno variare solo in aumento a discrezione del Property Manager) e potranno comunque essere modificati dalle Parti in corso di rapporto in forma scritta.

Per le locazioni a breve termine, il canone indicato nella Tabella è comprensivo del rimborso delle spese condominiali ordinarie, della Tassa Rifiuti e delle Utenze (elettricità, gas, internet, ecc.) dell'Immobile oltre a qualsiasi altra spesa / imposta / tassa non espressamente indicata nel presente Contratto.

Per le locazioni a breve termine, inoltre, i corrispettivi ricevuti dal Property Manager a titolo di canone di locazione saranno versati, senza maggiorazione di interessi, dal Property Manager al Mandante mensilmente, al netto di quanto dovuto al Property Manager a titolo di corrispettivo e al netto delle eventuali ritenute di legge sull'ammontare dei canoni, ove previste dalla normativa.

Per le locazioni a medio termine, invece, i canoni saranno versati dagli Ospiti direttamente al Mandante mediante bonifico mensile separato ed il rimborso delle spese (condominiali, utenze, tassa rifiuti) verrà effettuato dagli Ospiti sempre in favore del Mandante a fine locazione o periodicamente secondo quanto verrà pattuito ed il compenso dovuto al Property Manager sarà versato dagli Ospiti direttamente a quest'ultimo nella tempistica stabilita nel contratto di locazione, previa comunicazione da parte del Mandante al Property Manager degli importi versatigli a titolo di canone dagli Ospiti.

Le spese indicate nella Tabella saranno quelle relative ai costi prevedibili quali pulizie e tintoria, mentre per le altre spese di manutenzione e riparazione il Property Manager, fermo quanto stabilito alla clausola 2) lettera t), si impegna a rivolgersi a manutentori, a lui possibilmente già noti, che offrano un buon rapporto qualità/prezzo e ne richiederà al Mandante il rimborso previa presentazione di idoneo giustificativo.

Il Property Manager gestirà la contabilità inerente i pagamenti dei canoni di locazione e l'eventuale predisposizione ed emissione, in nome e per conto del Mandante, dei necessari documenti contabili e fiscali, ove richiesti dalla normativa vigente.

7. Contabilità dell'Immobile, Adempimenti Fiscali e Registrazione

Il Mandante delega al Property Manager gli adempimenti connessi alla registrazione iniziale dell'unità immobiliare presso gli Enti competenti, la comunicazione (quando previsto dalla normativa) dei dati degli Ospiti e delle persone che questi dichiarano a loro volta di ospitare, oltre che di tutti i dati richiesti dalle pubbliche autorità preposte in applicazione e conformità della Legge e delle altre disposizioni normative previste per lo svolgimento dell'attività locatizia. Il Property Manager conserverà, se del caso anche nell'interesse del Mandante, copia della documentazione contrattuale e della documentazione tecnico - manutentiva relativa al rapporto con ciascun Ospite, per la durata prevista dalla legge ai fini fiscali.

Il Property Manager conserverà inoltre copia della documentazione relativa ai rapporti contrattuali aventi ad oggetto l'esecuzione dei Servizi prestati dal Property Manager al Mandante per effetto del presente Contratto, se del caso anche mediante archivi informatici per la durata prevista dalla legge.

Il Property Manager, nei casi previsti dalla Legge, dovrà provvedere alla registrazione dei contratti di locazione il cui costo dovrà essere rimborsato dal Mandante.

Il Mandante si obbliga a fornire al Property Manager contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto una procura firmata ai fini della registrazione dei contratti e per gli adempimenti obbligatori e una fotocopia del proprio documento di identità fronte/retro.

Il Mandante, per le locazioni di durata superiore a 30 giorni, dichiara di:

- OPTARE
- NON OPTARE

al regime di tassazione con cedolare secca.

In caso di opzione di tassazione con cedolare secca, il Mandante incarica il Property Manager di rispettare gli adempimenti relativi a tale scelta nella comunicazione al Conduttore ed all'Agenzia delle Entrate.

8. Facoltà di Sub-Delega

Il Mandante autorizza espressamente il Property Manager a sub-delegare a soggetti terzi – ognuno per quanto di competenza - attività tecniche, manutentive, fiscali e contabili oggetto del presente contratto, con costi e responsabilità ad esclusivo carico del Property Manager.

9. Incasso dei canoni e rimborsi spese.

LOCAZIONI DI BREVE TERMINE

Il Mandante autorizza il Property Manager ad incassare in suo nome e per suo conto i canoni locativi relativi ai contratti di breve termine stipulati in forza del presente Contratto nonché ad incassare e, al termine del rapporto, restituire i relativi depositi cauzionali previa verifica dei locali.

Entro il _____ giorno di ogni mese solare, il Property Manager verserà al Mandante i canoni di locazione incassati per l'effettivo periodo di occupazione maturato nel mese solare precedente al netto dei compensi maturati nella misura indicata al successivo art. 10 e delle eventuali ritenute di legge.

Detti pagamenti saranno accreditati a favore del Mandante mediante bonifico bancario sul c/c a lui intestato al seguente **IBAN:** _____

Il rimborso delle spese sostenute per i servizi di pulizia e lavaggio biancheria, per la manutenzione, per la registrazione dei contratti, ove richiesta, e per altra spesa legittimamente anticipata, ivi comprese eventuali provvigioni a mediatori, verrà richiesto sempre a cadenza mensile, verso presentazione del giustificativo relativo; il Mandante provvederà al relativo bonifico entro 10 giorni

dalla presentazione del giustificativo.

Eventuali contestazioni del Mandante in merito alle spese sostenute dovranno pervenire, per iscritto, al Property Manager entro e non oltre il termine di 30 giorni dalla presentazione dei giustificativi.

LOCAZIONE DI MEDIO TERMINE

La gestione contabile dei contratti di medio termine sarà separata rispetto a quelli di breve termine. I contratti di medio termine dovranno prevedere il pagamento diretto del canone in favore del Mandante a cadenza mensile e, salva diversa autorizzazione del Mandante, il rimborso delle spese (condominiali, utenze, tassa rifiuti) a fine locazione.

Il Compenso dovuto dal Mandante al Property Manager, nella misura prevista dall'art. 10, dovrà essere versato direttamente a quest'ultimo dagli Ospiti, in forza di specifica previsione contrattuale, nella tempistica concordata tra Property Manager e Ospiti.

Le spese di pulizia finale verranno rimborsate direttamente dagli Ospiti al Property Manager in forza di specifica previsione contrattuale, nella tempistica concordata tra di loro.

10. Compenso del Property Manager

Per le locazioni a breve termine (fino a 30 giorni), il Mandante riconoscerà al Property Manager un compenso pari al _____ (_____ percento) sui canoni di locazioni riscossi da calcolarsi sulla base degli effettivi giorni di locazione e, comunque, di effettiva occupazione dell'Immobile.

L'importo dei compensi maturati in ciascun mese per le locazioni di breve termine sarà fatturato il mese successivo al Mandante, il quale autorizza il Property Manager a trattenere l'importo del compenso dovuto dai canoni o corrispettivi di locazione via via incassati dai Conduttori, come previsto all'art. 9 che precede.

Il Property Manager provvederà tramite bonifico a versare al Mandante la somma incassata al netto dei compensi come precedentemente calcolati entro il 28 (ventotto) del mese successivo al mese nel quale avranno luogo i soggiorni da parte degli Ospiti.

Per le locazioni a medio termine (superiori a 30 giorni), gli Ospiti dovranno corrispondere al Property Manager un compenso pari al _____ (_____ percento) sui canoni di locazioni dovuti al Mandante, da calcolarsi sulla base degli effettivi giorni di locazione e, comunque, di effettiva occupazione dell'Immobile.

La fatturazione di tale compenso verrà effettuata dal Property Manager direttamente agli Ospiti.

In alternativa a quanto sopra, le Parti potranno optare, mediante separato accordo scritto, per un compenso fisso mensile, semestrale o annuale per il Property Manager, e, in tal caso:

- tutti i versamenti degli Ospiti dovranno pervenire direttamente al Mandante, in deroga a quanto diversamente previsto all'art. 9;
- il Mandante dovrà versare al Property Manager il compenso previsto alle scadenze pattuite, oltre al rimborso delle spese di cui al presente contratto, da questi anticipate.

per almeno _____ giorni ogni _____ (indicare il numero di mesi ovvero inserire la parola "anno").

11. Responsabilità del Property Manager e sue limitazioni.

Il Property Manager assume l'obbligo di garantire al Mandante la validità - secondo la normativa nazionale e/o locale applicabili - ed efficacia dei contratti di locazione, stipulati in suo nome e conto dal Property Manager con gli Ospiti, ovvero conclusi su sua iniziativa e con la sua assistenza tra Mandante ed Ospiti.

E' altresì responsabile della richiesta, della riscossione e della gestione del deposito cauzionale o di idonee garanzie per le locazioni di media durata, del controllo nella fase di *check-out* e degli eventuali danni e/o ammanchi da esso non rilevati e contestati all'Ospite e/o per i quali non ha trattenuto in tutto o in parte il deposito cauzionale.

Il Property Manager è responsabile del corretto adempimento degli obblighi di registrazione preliminare dell'Immobile e di comunicazione alle Autorità Competenti dei dati degli Ospiti, dei versamenti da lui dovuti in forza di Contratto a Pubbliche Amministrazioni (ad es: imposta di soggiorno) anche di natura fiscale (ad es.: ritenute di legge ove previste) ed in genere dei pagamenti o prestazioni dovute a terzi in forza di Contratto.

Il Mandante dichiara di manlevare e tenere indenne il Property Manager rispetto a qualsiasi azione, rivendicazione, pretesa o richiesta ad esso rivolta da parte di terzi, di cui il Mandante non gli ha dato notizia, che si dichiarino proprietari o possessori, o che comunque assumano di vantare diritti sull'Immobile per ragioni non imputabili al Property Manager.

Il Property Manager risponde della gestione dei pagamenti provenienti dalle Prenotazioni.

Risponderà inoltre nei confronti del Mandante per eventuali inadempienze degli Ospiti a qualunque titolo e causa e, in particolare, nel caso di mancata loro presentazione al *check-in* o di prolungamenti del proprio soggiorno rispetto ai giorni di Prenotazione inizialmente concordati, inadempimenti o illeciti degli Ospiti stessi nell'utilizzo dell'Immobile, ove e nella misura in cui tali inadempienze siano imputabili a fatto e colpa del Property Manager stesso.

In tali casi il Property sarà tenuto ad attivare sollecitamente le coperture assicurative eventualmente previste nelle piattaforme internet ovvero accese dal Mandante.

Il Property Manager non assume alcun onere di verifica in merito alla veridicità o correttezza del contenuto della documentazione fornitagli dal Mandante al fine dell'individuazione e predisposizione della documentazione contrattuale, tecnica ed amministrativa, restandone esclusivo responsabile il Mandante.

12. Assicurazione

Il Property Manager dichiara di aver stipulato polizza assicurativa a copertura dei rischi connessi alla propria attività che allega al presente contratto (allegato g).

Il Mandante dichiara di:

- avere stipulato adeguata polizza assicurativa, con primaria compagnia, a copertura dei rischi di incendio (fabbricato e contenuto), furto, responsabilità civile verso i conduttori e verso terzi, che viene allegata al presente contratto (allegato h), ovvero
- di non avere stipulato detta polizza assicurativa, obbligandosi a stipularla entro 15 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo.

13. Durata e recesso

La presente Scrittura Privata avrà durata di ___ anni dalla data di sottoscrizione.

Ciascuna parte avrà in ogni caso diritto di recesso con preavviso di 90 giorni da comunicarsi a mezzo raccomandata a.r. o pec.

Resta in ogni caso inteso che, in caso di recesso di una delle Parti, gli effetti del presente contratto resteranno fermi con riferimento alle obbligazioni in essere con soggetti terzi, la cui esecuzione sia deferita a un momento successivo allo scioglimento del presente contratto.

In particolare, restano fermi tutti i diritti, oneri e obblighi di entrambe le Parti con riferimento e limitatamente alle Prenotazioni effettuate da parte degli Ospiti fino alla data di efficacia della comunicazione di disdetta e/o di recesso.

In caso di recesso comunicato entro il periodo di sei mesi dalla stipulazione del presente contratto, saranno a carico del Mandante le spese inizialmente sostenute, nell'interesse del Mandante, purchè preconcordate ed adeguatamente documentate dal Property Manager, quali, a mero titolo esemplificativo, il costo per il servizio fotografico, le spese relative all'acquisto di arredamento concordate con il Mandante, eventualmente anticipate o di altro materiale necessario e funzionale all'appartamento.

14. Clausola risolutiva espressa

Ciascuna parte potrà risolvere il presente contratto di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, in caso di inadempimento, da parte dell'altro contraente, delle seguenti obbligazioni:

- quanto alle obbligazioni in capo al Mandante:
- il mancato pagamento delle somme spettanti al Property Manager dovute a titolo di compenso o rimborso spese, decorso il termine di 30 gg dalla ricezione della lettera di messa in mora;
- la mancata consegna dell'Immobile entro 10 giorni dalla ricezione della lettera di messa in mora da parte del Property Manager;

- quanto alle obbligazioni in capo al Property Manager:
- il mancato adempimento degli obblighi amministrativi e fiscali posti a suo carico nel presente Contratto;
- il mancato versamento delle somme dovute al Mandante in forza del presente Contratto,

- decorso il termine di 30 gg dalla ricezione della lettera di messa in mora;
- la mancata richiesta del deposito cauzionale iniziale dovuto dall'Ospite secondo l'art. 2, lett. l) ove venga accertata l'esistenza di danni all'Immobile o agli arredi o ammanchi, salvo il Property Manager se ne faccia carico nei confronti del Mandante;
 - la sottoscrizione di contratti di locazione non validi o inefficaci da cui derivi una controversia legale con l'Ospite non palesemente infondata.

15. Protezione e trattamento dei Dati Personali

Le Parti riconoscono e confermano di essere a conoscenza degli obblighi derivanti dal Codice in materia di protezione dei dati personali di cui al Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché di qualunque norma o atto amministrativo allo stesso relativo, anche del Garante per la protezione dei dati personali, (complessivamente **la "Normativa sulla Privacy"**) e si impegnano ad agire sempre in conformità alle previsioni della Normativa sulla Privacy nell'adempimento dei propri obblighi ai sensi della presente Scrittura Privata.

Le Parti dichiarano di aver reciprocamente ricevuto le informazioni di cui all'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679 e di prestare, con la sottoscrizione della presente Scrittura Privata, il proprio consenso all'utilizzo dei rispettivi dati personali in relazione all'esecuzione della presente Scrittura Privata.

Esprimono altresì il consenso per la comunicazione di tali dati a terzi in genere (ad esempio a collaboratori, dipendenti, banche ed istituti di credito in genere) secondo quanto previsto dalla legge e in particolare dalla normativa antiriciclaggio.

A questo fine, in particolare, le Parti si danno reciprocamente atto di regolare gli adempimenti di cui alla Normativa sulla Privacy mediante il rilascio da parte del Property Manager al Mandante dell'informativa di legge.

16. Modifica della forma di godimento da parte degli Ospiti.

Le parti, con separato accordo scritto, potranno prevedere di concedere in godimento agli Ospiti l'Immobile mediante contratto di fornitura di servizi (caratterizzati dalla possibilità di prestare servizi accessori connessi quali il cambio biancheria, la fornitura di kit bagno, pulizia intermedia) nel rispetto della vigente normativa amministrativa e fiscale applicando le clausole del presente contratto non incompatibili con tale opzione.

17. Informativa al Mandante

Le parti si danno reciprocamente atto che il Property Manager ha adeguatamente informato il Mandante sui prevedibili flussi di cassa connessi al Contratto fornendogli una previsione, esposta nella tabella allegata sub f), circa la possibile incidenza dei costi e degli oneri fiscali, connessi alla gestione dell'immobile, sugli incassi lordi percepiti.

Quanto riportato nella tabella di cui all'allegato f) non costituisce peraltro fonte di obbligazione contrattuale ma unicamente una previsione indicativa del rapporto tra entrate ed uscite.

18. Controversie

Le parti, in caso di controversia relativa al Contratto o ad esso connesse – ivi comprese quelle relative alla sua interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione - si impegnano a promuovere un procedimento di mediazione presso un organismo abilitato prima di iniziare qualunque procedimento giudiziale.

19. Disposizioni finali

Eventuali modifiche integrazioni al presente Contratto dovranno avere forma scritta e dovranno essere sottoscritte dalle parti, sotto pena di inefficacia.

Il presente Contratto si compone di dodici pagine e n. 8 allegati e viene stipulato in due copie originali.

Allegati:

- a) Piantina catastale;
- b) Visura Catastale;
- c) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- d) Dichiarazioni di conformità degli impianti;
- e) Tabella compensi e spese;
- f) Tabella informativa sui flussi di cassa;
- g) Polizza assicurativa Mandante;
- h) Polizza assicurativa Property Manager.

Letto, confermato e sottoscritto in _____, li ___/___/___

Il Mandante

Il Property Manager

Ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 1341 e 1342 Codice Civile il Mandante dichiara di approvare specificatamente le seguenti clausole:

- 11) Responsabilità del Property Manager e sue limitazioni;
- 13) Durata e recesso;
- 14) Clausola risolutiva espressa;
- 18) Controversie.

Letto, confermato e sottoscritto in _____, li ___/___/___

Il Mandante

Il Property Manager

ALLEGATO E – TABELLA COMPENSI E SPESE
CANONE

DURATA	ALTISSIMA STAGIONE			ALTA STAGIONE			MEDIA STAGIONE			BASSA STAGIONE		
	1-2 OSPITI	3-5 OSPITI	6-8 OSPITI	1-2 OSPITI	3-5 OSPITI	6-8 OSPITI	1-2 OSPITI	3-5 OSPITI	6-8 OSPITI	1-2 OSPITI	3-5 OSPITI	6-8 OSPITI
BREVE (canone giornaliero)												
MEDIA (canone settimanale/m ensile)												

SPESE

A) COSTO PULIZIA UNITA' IMMOBILIARE: € ___ all'ora;

OVVERO COSTO A FORFAIT PER LA PULIZIA INIZIALE E FINALE DELL'APPARTAMENTO: € _____

B) COSTO LAVAGGIO BIANCHERIA DA BAGNO E DA LETTO: € ___ al kg

OVVERO COSTO A FORFAIT PER IL LAVAGGIO COMPLETO DI BIANCHERIA DA LETTO E DA BAGNO DELL'APPARTAMENTO: € _____

ALLEGATO F – TABELLE INFORMATIVA SUI FLUSSI DI CASSA

SPESE - ONERI FISCALI	DESCRIZIONE	PROPRIETARIO	PROPRETY MANAGER
spese condominiali	ordinarie straordinarie	x	
utenze	luce gas wifi acqua	x	
pulizie	costo del servizio per la durata	x	
manutenzione ordinaria	lampadina , pile , materiale di consumo	x	
manutenzione straordinaria	tapparella , lavatrice , eccc	x	
lavanderia	biancheria per camera, bagno	x	
imposte sui canoni di locazione ordinaria ovvero in alternativa: Cedola secca		secondo aliquota 21%	
Tari		x	
Imu		x	
Assicurazione fabbricato	polizza globale fabbricato	x	
Assicurazione attività	assicurazione attivita extra alberghiera		x

Pubblicazione a cura di:

Unità Organizzativa Regolazione del Mercato e Sanzioni
Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi

Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi

SEDE LEGALE

Via Meravigli, 9/b

20123 Milano

Tel +39 02.8515.1

www.milomb.camcom.it

regolazione.mercato@mi.camcom.

SEDE MONZA BRIANZA

Piazza Cambiaghi, 9

20900 Monza

Tel +39 039.28071

SEDE LODI

Via Hausmann, 11/15

26900 Lodi

Tel +39 02.8515.1