

L'agenzia GABETTI Argentario si occupa di intermediazione immobiliare, anche per quanto riguarda gli affitti di appartamenti e ville.

L'Agenzia non risponde di eventuali reclami che devono essere rivolti direttamente al Locatore-Proprietario dell'alloggio.

#### **DENOMINAZIONE DELLE PARTI:**

- **Agente:** l'Agente è il responsabile dell'Agenzia Immobiliare che intermedia sulla locazione;
- **Conduttore:** il Conduttore è l'Affittuario, la persona che prende in affitto l'immobile;
- **Locatore:** il Locatore è il Proprietario o l'avente causa dell'immobile concesso in locazione.

#### **LE LOCAZIONI DEGLI APPARTAMENTI E DELLE VILLE SONO DISCIPLINATE DALLE SEGUENTI REGOLE:**

**Obblighi dell'Agente:** L'Agente si impegna, a propria cura e spese, a promuovere la locazione dell'immobile, secondo le modalità d'uso e l'ordinaria diligenza del professionista, servendosi dell'intera propria organizzazione e, in particolare, a pubblicizzare l'offerta di locazione dell'immobile a mezzo di pubblicazioni di settore e idonei mezzi pubblicitari, fra cui l'inserimento in banche-dati e in siti Internet, e a tal fine il Locatore autorizza espressamente l'Agente alla diffusione in Internet delle fotografie e delle informazioni relativi all'immobile; si impegna a

comunicare al Locatore le richieste da parte dei potenziali Conduttori a locare l'immobile, eventualmente anche a mezzo telefax, email o altro, e ad accettare le prenotazioni solamente dopo aver avuto il consenso – anche telefonico – del Locatore, dopodichè si impegna a stipulare il contratto di locazione abitativa turistica che dovrà riportare il prezzo stabilito precedente punto 3 del presente incarico, stabilire sul contratto di locazione una cifra che il Conduttore dovrà versare al Locatore a titolo di deposito cauzionale a garanzia di eventuali danni, ed infine raccogliere le firme del Locatore e del Conduttore, oltre ad assicurarsi che i versamenti della caparra, del saldo del prezzo e del deposito cauzionale a garanzia di eventuali danni vengano effettuati correttamente; la prenotazione si considererà valida a tutti gli effetti di legge solamente nel momento in cui il Conduttore avrà effettuato il versamento della caparra acconto e lo avrà documentato tramite invio all'Agente della ricevuta del bonifico effettuato, che a sua volta dovrà comunicarla al Locatore; al termine della locazione, l'Agente si recherà presso l'immobile locato ed effettuerà i calcoli dei consumi da addebitare al Conduttore relativamente alle utenze sulla base delle letture dei contatori e, dove non sia possibile, sulla base di un forfait precedentemente stabilito dal Locatore, incasserà per suo conto il risultato di tale calcolo oltre ad un rimborso precedentemente stabilito con il Locatore per le pulizie finali dell'appartamento.

L'Agente è esonerato dal Locatore ad effettuare il controllo dell'immobile a fine locazione al fine di verificare eventuali danni a carico del Conduttore, verifica che dovrà essere fatta dal Locatore stesso o da un suo incaricato. L'Agente si impegna, a fine locazione, a redigere un verbale di riconsegna immobile dove riporterà il risultato che il Locatore o il suo incaricato gli dichiarerà circa il controllo effettuato, e lo comunicherà e farà sottoscrivere al Conduttore per accettazione; il Locatore dovrà poi restituire al Conduttore il deposito cauzionale ricevuto sulla base di quanto riportato sul verbale di riconsegna stesso.

**Obblighi del Conduttore:** il Conduttore esonera sin da adesso l'Agente da qualsiasi responsabilità relativa alla futura locazione, responsabilità che rimarrà a totale ed esclusivo

carico del Locatore. Il Locatore rimane l'unico riferimento per il Conduttore per qualsiasi necessità dovesse presentarsi nel corso della locazione. Al termine della locazione, il Conduttore si obbliga sin da adesso a riconsegnare l'immobile all'Agente previo appuntamento da concordarsi entro due giorni dalla prevista riconsegna.

Il Conduttore dovrà segnalare al Locatore, entro ventiquattro ore dalla consegna delle chiavi, le eventuali osservazioni relative ad eventuali difetti dell'immobile e degli arredi compresi gli elettrodomestici; in mancanza di segnalazione, eventuali difetti e difformità si presumono conosciuti e considerati ininfluenti. Nel caso in cui il Conduttore segnalasse eventuali difetti, il Locatore dovrà immediatamente provvedere alla eliminazione del problema. Al momento della riconsegna, l'immobile dovrà essere riconsegnato nello stesso stato di manutenzione in cui lo ha ricevuto. L'utilizzo dell'immobile locato è condizionato alla tenuta, da parte del Conduttore, di un comportamento di normale e civica convivenza che escluda rumori molesti, radio e tv ad elevato volume, etc. In caso di presenza di animali domestici, il Conduttore dovrà avere particolare cura degli arredi e della tappezzeria, degli spazi esterni e del giardino che dovrà essere costantemente ripulito, e si impegna ad eliminare i peli che normalmente gli animali perdono dalla tappezzeria e da sotto i mobili, alla riconsegna dell'appartamento.

#### **Orari:**

orario di consegna dell'immobile: dopo le ore 16,30 del giorno previsto per l'arrivo (previo accordo con l'Agente)

orario di riconsegna dell'immobile: entro e non oltre le ore 10,00 del giorno previsto per la partenza

**Obblighi del Locatore:** il Locatore è tenuto a consegnare l'appartamento perfettamente funzionante e pulito, sia dentro i mobili che fuori, e si impegna a consegnarlo al Conduttore nelle seguenti condizioni:

**CUCINA:** la dotazione di cucina deve essere sufficiente per il numero di persone indicato, deve essere igienicamente presentabile e dignitosa. Gli elettrodomestici devono essere perfettamente funzionanti e puliti.

**CAMERE DA LETTO:** i materassi devono essere in ottimo stato, puliti e senza avvallamenti, e devono essere coperti da coprimaterassi igienici; i cuscini devono essere puliti e coperti da fodere igieniche; gli armadi devono essere puliti, liberi da oggetti e dotati di grucce per appendere gli abiti, le abat-jours devono funzionare perfettamente.

**BAGNI:** i bagni devono essere puliti ed igienizzati, la doccia deve essere priva di ostruzioni dei fori causati dal calcare.

Tendaggi, tappeti, copriletto, ecc. devono essere lavati e ben ripuliti.

Nessuna responsabilità potrà essere attribuita al Locatore per eventuali danni diretti o indiretti di qualunque genere e in particolare per danni derivanti da fatto doloso o colposo da parte di terzi, maltempo, incendi, furti, danneggiamenti, infortuni e malattie, negligenza o omissione di servizi imputabili a terzi, interruzione dei servizi essenziali da parte degli enti erogatori quali acqua, gas, elettricità.

#### **Pagamento del prezzo:**

Il pagamento del prezzo della locazione dovrà essere effettuato dal Conduttore direttamente al Locatore tramite bonifico bancario utilizzando le coordinate che verranno fornite al momento della prenotazione, con le seguenti modalità:

- a) acconto-caparra penitenziale 30% del prezzo al momento della prenotazione;
- b) saldo del prezzo entro 7 giorni dall'inizio della locazione.

In caso di annullamento della locazione da parte del Conduttore sono previste le seguenti penalità:

- a) oltre 60 giorni dall' inizio del soggiorno, penalità 50% della caparra;
- b) da 60 a 30 giorni dall' inizio del soggiorno, penalità 75% della caparra;
- c) meno di 30 giorni dall'inizio del soggiorno, penalità 100% della caparra.

La comunicazione di annullamento dovrà pervenire esclusivamente in forma scritta, via telegramma o fax; per il calcolo della penalità varrà la data di ricezione. I rimborsi verranno effettuati tramite bonifico, detratte le spese bancarie.

**Spese ed oneri accessori a carico del Conduttore:** le spese che si aggiungono al prezzo sono: i consumi relativi alle utenze, quali l'elettricità, che si calcolerà sulla base delle letture del contatore all'inizio e alla fine della locazione, ed il risultato si calcolerà al prezzo medio di euro 0,33 per kw, il costo del gas che equivale al costo della bombola (per la locazione mensile), il costo dell'acqua che si calcola su lettura del contatore al prezzo medio dell'ultima bolletta, il costo della pulizia finale dell'appartamento, che si stabilisce al momento della prenotazione, oltre a varie ed eventuali da comunicarsi precedentemente alla prenotazione. Questi costi dovranno essere calcolati e liquidati nel momento del rilascio dell'immobile a fine locazione.

**Deposito Cauzionale (a Garanzia di eventuali danni):** il Conduttore dovrà versare, contestualmente al versamento del saldo del prezzo, tramite bonifico bancario direttamente al Locatore dell'immobile, un deposito cauzionale irregolare infruttifero (Art. 1782 c.c.), a garanzia di eventuali danni all' immobile e al suo contenuto, dell'importo come specificato nell'annuncio relativo all'immobile scelto. Al momento della riconsegna, l'immobile dovrà essere riconsegnato nello stesso stato di manutenzione in cui lo ha ricevuto. Pertanto il Conduttore dovrà dichiarare, nel momento del rilascio dell'immobile, se durante la locazione sono intervenuti danneggiamenti all'immobile o all'arredamento, se la tappezzeria è stata sporcata, se a suo carico ci sono eventuali responsabilità. Nel caso in cui il Conduttore o i suoi ospiti si rendano responsabili di eventuali danneggiamenti all'immobile o al suo contenuto e, in maniera fraudolenta tentino di occultare il problema con l'intento di non doversi assumere le proprie responsabilità, il Proprietario, che conosce bene la propria casa ed è in grado di riconoscere un eventuale problema, nel momento in cui lo riscontrerà gli notificherà il danno riscontrato, e sarà autorizzato a defalcare dal deposito cauzionale il costo della riparazione o del risarcimento del danno provocato.

**Restituzione deposito cauzionale:** la somma versata a titolo di deposito cauzionale a garanzia di eventuali danni sarà restituita dal Locatore al Conduttore al termine della locazione, previa verifica di eventuali danni, verifica che dovrà essere fatta dal Locatore entro e non oltre 7 (sette) giorni dalla riconsegna delle chiavi, termine essenziale, solo nell'ipotesi in cui l'immobile non sia immediatamente rilocato ad altri. La restituzione del deposito al Conduttore dovrà essere effettuato dal Locatore tramite invio di un bonifico bancario sul suo conto corrente. Qualora l'immobile sia subito riaffittato ad altri, la verifica dovrà essere effettuata dal Locatore o da un suo incaricato contestualmente al rilascio dell'immobile. In

tutti i casi in cui il Locatore è presente durante la riconsegna dell'immobile, la verifica e la restituzione sarà effettuata contestualmente alla riconsegna delle chiavi.

**Compenso all'Agente:**

ogni qualvolta si concluda la stipula di un Contratto di Locazione, entrambe le parti, sia il Locatore che il Conduttore, saranno tenute a corrispondere all'Agente per la sua mediazione un compenso pari al 10 % + IVA (dieci per cento) del canone convenuto.

Il compenso dovrà essere corrisposto all'Agente contestualmente al versamento della caparra-acconto come previsto dal Contratto di Locazione Abitativa Turistica.

Il compenso, ai sensi dell'art. 1755 cod. civ., sarà comunque dovuto anche nel caso in cui la locazione dell'immobile venga convenuta direttamente tra il Conduttore e il Locatore in un momento successivo alla trattativa intercorsa tra le parti.