

### **PROPOSTA DI CONTRATTO GESTIONE IMMOBILIARE:**

Tra

Il Sig./ra \_\_\_\_\_ nat\_ il \_\_\_\_\_ a\_\_\_\_\_ prov.\_\_\_\_\_  
residente a\_\_\_\_\_ prov.\_\_\_\_ Cap\_\_\_\_\_ in Via/piazza\_\_\_\_\_  
domicilio a\_\_\_\_\_ prov.\_\_\_\_ Cap\_\_\_\_\_ in Via/piazza\_\_\_\_\_  
telefono\_\_\_\_\_ Email:\_\_\_\_\_  
Codice Fiscale \_\_\_\_\_ - P.Iva \_\_\_\_\_  
Doc identità\_\_\_\_\_ N.\_\_\_\_\_ rilasciato da\_\_\_\_\_  
di\_\_\_\_\_ il\_\_\_\_\_ con scadenza il\_\_\_\_\_  
in qualità di **PROPRIETARIO/a\*** della struttura \_\_\_\_\_ sita in \_\_\_\_\_  
prov.\_\_\_\_ in via/piazza\_\_\_\_\_

e

il sig. Rosario Zaffarana nato il 20/03/1972 a Avola prov. SR - telefono 3485532681

Email: [orizzonteavola@hotmail.it](mailto:orizzonteavola@hotmail.it) - Codice Fiscale ZFFRSR72C20A522E

**legale rappresentante** di Orizzonte Servizi Italia – CST di Rosario Zaffarana - con sede amministrativa e operativa in Corso Garibaldi n. 146 ad Avola (SR), Partita Iva 01942110899, d'ora in poi “**GESTORE e/o Property Manager**”.

\* Si allega documento Identità e codice fiscale di tutti gli aventi diritto

#### **1. Premesse e Presentazione dei servizi offerti dal Gestore.**

Il “Property Manager” si interessa di gestire, mantenere e sviluppare il business dell'affitto di breve/medio periodo, tramite la formula commerciale della gestione immobiliare, al fine di individuare le soluzioni più efficaci per massimizzare la redditività degli immobili. Nonché attenersi alle condizioni ai successivi punti 2, 3, 5, 6 e 7 della presente “Proposta”.

#### **2. Compiti del Gestore (“Property Manager”)**

Gestore si occuperà di:

- a) Quantificare l'importo per il soggiorno
- b) Esigere i Pagamenti dal cliente finale, quali:
  - la caparra confirmatoria;
  - l'eventuale ed ulteriore deposito cauzionale;
  - il saldo della somma pattuita;
  - la tassa di soggiorno.

- c) Redigere, assieme al proprietario, una scheda per definire una indagine di mercato da confrontare con la richiesta finale del proprietario. (**Allegato "A"**);
- d) Definire e sottoscrivere la tabella costi, il calendario di gestione, il calendario dei pagamenti. (**Allegato "B"**);
- e) Occuparsi della gestione dell'immobile in base a quanto stabilito nel punto **"3" Offerta del Gestore**

### **3. Offerta del Gestore ("Property Manager")**

L'offerta è di tre tipi:

- **Formula Semplice** - da "a" fino "d"
- **Formula Mista** - da "a" fino "h"
- **Formula Esclusiva** - da "a" fino "o"

E consiste in:

- a) Gestire, mantenere e sviluppare il business dell'affitto di breve/medio periodo e massimizzare la redditività degli immobili. Dando visibilità nel mercato nazionale e internazionale sia con un proprio portale internet o la ricerca e inserimento in altri portali specificatamente studiati per garantire una visibilità certificata su internet;
- b) Procacciare l'ospite;
- c) Servizio fotografico composto da foto di interni ed esterni;
- d) Riscossione del canone di locazione;
- e) Custodia e consegna delle chiavi dell'immobile;
- f) Check-in e check-out per l'ospite;
- g) Comunicazioni con gli ospiti;
- h) Registrazione degli ospiti secondo le norme stabilite dalla legge vigente, in particolare in base al DL 7 gennaio 2013 – Ministero dell'Interno;
- i) Riscossione della tassa di soggiorno;
- j) Emissione delle ricevute dei pagamenti;
- k) Redazione e firma dei verbali di consegna e di restituzione dell'immobile;
- l) Redazione dell'inventario dell'arredamento presente nell'immobile;

Firma:

- m) Messa a disposizione dei materiali per il soggiorno (lenzuola, federe, asciugamani, salviette ecc.) in misura adeguata alla numerosità degli ospiti e la rotazione settimanale delle stesse, la lavanderia, il servizio di pulizia iniziale e finale per ogni soggiorno;
- n) Reperibilità h24;
- o) I servizi di manutenzione straordinaria comprendono:
  - riparazione dei danni accidentali e causati da terzi all'immobile. Escluso scoppio, incendio, atti vandalici. (per questi ultimi verrà stipulata apposita polizza assicurativa a carico del proprietario);
  - la tinteggiatura delle parti danneggiate, riparazione e/o sostituzione serrature, funzionalità infissi;
  - riparazione guasti all'impianto elettrico, quali: sostituzione di lampade, interruttori e prese. Ad esclusione dell'impianto principale e dell'impianto di climatizzazione/riscaldamento.
  - Riparazione guasti all'impianto idrico, quali: sostituzione di tubature fuori muro, disincrostazione rubinetteria. Ad esclusione impianto principale.
  - guasti all'impianto fognario, quali: sostituzione di tubature fuori muro. Ad esclusione spurgo scarico e qualunque altro danno all'impianto principale.
  - In prevensione del caso di scoppio e/o incendio verrà stipulata polizza assicurativa, su richiesta con costi a carico del proprietario.

#### 4. Obblighi dei proprietari

- a) Il proprietario ha l'obbligo di sottoscrivere il MANDATO DI GESTIONE (**Allegato "C"**);
- b) Di tenere aggiornato il Gestore sulla disponibilità degli immobili;
- c) Se sottoscritta la **Formula Esclusiva**:
  - eventuali altri canali di locazione riservati a terzi dovranno essere concordati e accettati dal Gestore;
  - Compilare assieme al gestore la **"descrizione e formulario per relazione indagine di mercato"** (**Allegato "A"**);
  - Definire e sottoscrivere la tabella costi, il calendario di gestione, il calendario dei pagamenti (**Allegato "B"**);
  - Redigere e sottoscrivere, assieme al Gestore, un inventario dettagliato del contenuto dell'immobile (**allegato "D"**);
  - Fornire la seguente documentazione:
    - 1) Visura e planimetria catastale aggiornati a non più dei sei mesi;

- 2) Planimetria conforme allo stato attuale dei luoghi;
  - 3) Credenziali di accesso al “Portale Alloggiami” rilasciati da Questura;
  - 4) Codice Identificativo Regionale assegnato (CIR) Circolare Sicilia 26/9/2022 n. 31913
  - 5) Codice Identificativo Nazionale assegnato (CIN) ai sensi dell’art. 13-ter del decreto-legge n. 145/2023
  - 6) Eventuale certificazione APE (Attestato Prestazione Energetica);
  - 7) Certificazione degli Impianti a norma elettrico, idrico, fognario;
  - 8) Certificazione di Abitabilità e/o Agibilità;
  - 9) Polizza assicurativa che comprenda RCP (responsabilità civile privata), RCT (responsabilità civile terzi) e copertura “caso di scoppio e/o incendio”.
- d) Fornire le foto di interni ed esterni per almeno 10 foto per ciascun immobile o permettere al Gestore di realizzare un servizio fotografico dell’immobile che si intende pubblicizzare;

## 5. Costi, Remunerazione e Onorari per il Servizio di Gestione

I costi a carico del Proprietario sono suddivisi in:

Per il servizio di Gestione in base al punto “2” verrà riconosciuto al gestore per la:

### Formula Semplice (da “a” fino “d”):

- Iscrizione per il primo anno di **€ 120,00** al circuito CST – Club Sicilia Turista con inserimento dell’alloggio sul sito web [www.clubsiciliaturista.it](http://www.clubsiciliaturista.it) - visualizzazione tramite App Club Sicilia Turista – Servizio fotografico con minimo 10 foto del proprio alloggio. Anni successivi al primo **€ 70,00**;
- Il 10% compresa IVA, della somma pattuita con il cliente finale e regolarmente incassata e al netto del costo di terzi quali gestori di portali, agenzie e società di servizi pubblicitari.
- € 25,00 per ogni singola registrazione di soggiorno degli ospiti secondo le norme stabilite dalla legge vigente, in particolare in base al DL 7 gennaio 2013 – Ministero dell’Interno;

### Formula Mista (da “a” fino “h”):

- Iscrizione per il primo anno di **€ 120,00** al circuito CST – Club Sicilia Turista con inserimento dell’alloggio sul sito web [www.clubsiciliaturista.it](http://www.clubsiciliaturista.it) - visualizzazione tramite App Club Sicilia Turista – Servizio fotografico con minimo 10 foto del proprio alloggio. Anni successivi al primo **€ 70,00**;

Firma:

- Il 13% compresa IVA, della somma pattuita con il cliente finale e regolarmente incassata e al netto del costo di terzi quali gestori di portali, agenzie e società di servizi pubblicitari.
- € 25,00 per ogni singola registrazione di soggiorno degli ospiti secondo le norme stabilite dalla legge vigente, in particolare in base al DL 7 gennaio 2013 – Ministero dell’Interno;

#### **Formula Esclusiva (da “a” fino “o”):**

- Iscrizione per il primo anno di **€ 120,00** al circuito CST – Club Sicilia Turista con inserimento dell’alloggio sul sito web [www.clubsiciliaturista.it](http://www.clubsiciliaturista.it) - visualizzazione tramite App Club Sicilia Turista – Servizio fotografico con minimo 10 foto del proprio alloggio. Anni successivi al primo **€ 70,00**;
- Per Case vacanza e “Affitti Brevi” ad esclusione di Ville, Castelli, Masserie, Casali, Il 25% compresa IVA, della somma pattuita con il cliente finale e regolarmente incassata e al netto del costo di terzi quali gestori di portali internet, agenzie e società di servizi pubblicitari. **Con un minimo di € 150,00 la settimana.**
- Per Case vacanza e “Affitti Brevi” compresi Ville, Castelli, Masserie, Casali, Il 35% compresa IVA, della somma pattuita con il cliente finale e regolarmente incassata e al netto del costo di terzi quali gestori di portali internet, agenzie e società di servizi pubblicitari. **Con un minimo di € 250,00 la settimana**
- € 10,00 per ogni singola registrazione di soggiorno degli ospiti secondo le norme stabilite dalla legge vigente, in particolare in base al DL 7 gennaio 2013 – Ministero dell’Interno;

#### **6. Precisazioni sui costi - pagamenti e compensi**

##### **a) Formula Semplice (da “a” fino “d”):**

sulla somma netta incassata

- **€ 120,00 iscrizione il primo anno - €70,00 gli anni successivi**
- Gestore 10%
- Proprietario 90%,.

##### **b) Formula Mista (da “a” fino “h”):**

sulla somma netta incassata

- **€ 120,00 iscrizione il primo anno - €70,00 gli anni successivi**
- Gestore 13%
- Proprietario 87%,.

c) **Formula Esclusiva (da "a" fino "o"):**

sulla somma netta incassata

- **€ 120,00 iscrizione il primo anno - €70,00 gli anni successivi**
- Gestore dal 25% al 35% (con un minimo di € 150,00 a € 250,00 la settimana)
- Proprietario dal 65% al 75%

d) **Il pagamento** del compenso al proprietario viene effettuato entro il decimo giorno del mese successivo, mediante accredito sul proprio conto corrente indicato. In ogni caso gli importi vengono retrocessi dal Gestore entro 10 giorni dall'avvenuto incasso da parte dell'ospite finale.

e) In caso di più proprietari la somma spettante verrà suddivisa in base alla percentuale di proprietà dell'immobile, o come diversamente pattuito, secondo la seguente tabella:

Intestatario (nome e cognome)	% Spett.	Firma leggibile
a)		
b)		
c)		
d)		
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>	

**7. Caparra Confirmatoria - Deposito Cauzionale – Tassa di Soggiorno (precisazioni)**

- a) **Eventuale Caparra confirmatoria e deposito cauzionale**, verranno trattenuti dal Gestore fino all'avvenuto incasso a saldo da parte del cliente finale. Verranno rispettate le condizioni del punto "4" e "5" del presente contratto.
- b) All'Ospite verrà richiesto l'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico bancario a favore del **GESTORE**, entro Il Check-in:
  - Il pagamento a saldo dei servizi richiesti;
  - Un deposito cauzionale pari al **15% del costo complessivo dei servizi**, con un minimo di € 150,00 per soggiorno.
  - Per gli ospiti provenienti dai canali dei portali internet, agenzie e società di servizi pubblicitari il pagamento del soggiorno sarà regolato dalle condizioni commerciali stipulate con quest'ultimi.

Firma:

- In via semplificativa qualunque tipo di pagamento degli ospiti verrà contabilizzato non prima di 10 giorni dal check-out.
- c) Il deposito cauzionale verrà restituito entro 7 giorni lavorativi dal check-out in assenza di danni causati dall’Ospite all’immobile;
- d) Il pagamento ricevuto a titolo di deposito cauzionale non potrà in nessun caso essere imputato a saldo dei servizi dovuti;
- e) La **Tassa di soggiorno** non va imputata al canone ma va pagata separatamente al momento del check-in.

## **8. Inadempimenti e recesso del Cliente Finale**

In caso di recesso dalla prenotazione da parte dell’Ospite, o in caso di mancato arrivo senza preavviso entro trenta (30) giorni o diversamente concordato, dalla data pattuita di inizio del contratto, il GESTORE tratterrà l’importo versato a titolo di caparra confirmatoria, fatto salvo il maggior danno, la cui dimostrazione è in capo al GESTORE.

## **9. Inadempimento del Proprietario e del Gestore**

- a) Nel caso di impossibilità di fornire i servizi di alloggio confermati, dovrà essere restituita la caparra ricevuta, fatto salvo il maggior danno e qualora il Cliente Finale accetti di essere ricollocato presso una struttura ricettiva limitrofa di uguale o superiore categoria. Il proprietario non avrà nulla da pretendere;
- b) In caso di ricollocazione, le spese per il trasferimento ad altra struttura e l’eventuale differenza di prezzo della stessa saranno a carico del Gestore che non è stato in grado di fornire i servizi confermati;
- c) Se l’inadempimento è imputabile al Proprietario le spese al punto “b” saranno a suo carico e non avrà nulla da pretendere.

## **10. Tipologia di contratto stipulato dal Gestore con cliente finale**

Il contratto di affitto di breve periodo stipulato fra il GESTORE ed il cliente finale risponde alle leggi di diritto italiano.

Firma:

## 11. Diritto di Recesso del Proprietario

- a) Il Proprietario potrà in qualsiasi momento recedere dal presente contratto, con un termine di preavviso di 90 giorni. In caso di **revoca dell'incarico**, se non ancora iniziata alcuna attività ricettiva, dovrà corrispondere allo Studio, a titolo rimborso spese, la somma forfetaria di **€. 200,00 oltre IVA ed oneri fiscali**. Sarà comunque dovuto esclusivamente l'importo della Formula Semplice pari al 13% IVA inclusa per tutte le prenotazioni in essere da parte del gestore mandatario come stabilito alla "Formula Semplice", nonché la decadenza di impegno per la "Formula esclusiva".
- b) In caso di gravi difformità su quanto dichiarato dal proprietario nel formulario (allegato "C"), lo stesso entro giorni 30 deve provvedere a sistemare le irregolarità. Diversamente il contratto si riterrà nullo e saranno imputati al proprietario tutti i danni derivanti al Gestore e ai clienti finali.

## 12. Clausola di composizione delle controversie

- a) Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite ad un arbitro avvocato deciso di comune accordo tra le parti.
- b) Qualora le Parti intendano adire l'Autorità giudiziaria ordinaria, il Foro competente è quello di Siracusa.
- c) Per quanto non espressamente pattuito, il presente contratto è regolamentato dalle disposizioni del Codice delle Obbligazioni sui contratti in generale.

## 13. Conferimento incarico di gestione immobiliare

In base agli articoli da 1 a 13 del presente contratto viene conferito alla Società Orizzonte Servizi Italia – CST di Rosario Zaffarana mandato per la durata minima di 12 mesi – che accetta di gestire e amministrare la locazione dell'immobile oggetto del contratto stipulato per tutta la sua durata secondo la formula dei servizi: (vedi articoli "5" e "6" - segnare il servizio scelto).

**Formula Semplice**     **Formula Mista**     **Formula Esclusiva**

Avola/\_\_\_\_\_, data\_\_\_\_\_

GESTORE ..... - PROPRIETARIO .....  
.....

Firma:



*Orizzonte Servizi Italia – CST di Rosario Zaffarana*

*Sede Legale:*

*Via Marina trav. V n. 22 –96012 Avola (SR)*

*Sede Amministrativa:*

*Corso Garibaldi n. 146 - 96012 AVOLA (SR)*

[orizzonteavola@hotmail.it](mailto:orizzonteavola@hotmail.it) – [orizzonteservizitalia@pec.it](mailto:orizzonteservizitalia@pec.it)

Partita IVA 01942110899



Ai sensi del Codice sulla privacy, la informiamo che il trattamento dei suoi dati personali sarà effettuato anche con mezzi informatici al solo fine di dare esecuzione al presente contratto.

Avola/\_\_\_\_\_, data\_\_\_\_\_

**GESTORE .....** - **PROPRIETARIO .....**

Il sottoscritto, ai sensi del Codice delle Obbligazioni dichiara di aver compreso e accettare le condizioni contrattuali sopra riportate negli articolati 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13.

## Note aggiuntive:

In merito al punto 5 del presente contratto si concorda una percentuale del 30% anziché del 35%, in quanto trattandosi di unità immobiliare tri familiare i servizi sono condivisi. Tale nota è nulla nel momento che venga a mancare la disponibilità di anche di una sola unità familiare, per un periodo superiore a 35 giorni.

Avola/\_\_\_\_\_, data\_\_\_\_\_

**GESTORE** ..... - **PROPRIETARIO** .....