

CONTRATTO tra Proprietario e Rental Milan

Con la presente scrittura privata (di seguito il “**Contratto**”), valida ad ogni effetto di legge, stipulata tra:

RENTAL MILAN DI OTTAVIA TAGLIAVINI, in persona dell’imprenditore individuale e legale rappresentante Sig.ra Ottavia Tagliavini, con sede legale in Arese 20044 (MI), via Matteotti 25, P. IVA 09009150963, sito internet <https://www.rentalmilan.com/> , la quale dichiara al fine del presente Contratto di voler ricevere le comunicazioni all’indirizzo di posta elettronica ottavia@rentalmilan.com oppure alla PEC ottavia.tagliavini@pec.it, (di seguito “**Rental Milan**”)

e

il Sig. , nato a , il , C.F. , residente in , il quale dichiara al fine del presente Contratto di voler ricevere le comunicazioni all’indirizzo di posta elettronica , oppure alla PEC , (di seguito “**il Proprietario**”)

(di seguito definite congiuntamente “**le Parti**”)

PREMESSO CHE

- il Proprietario dichiara di disporre di tutti i diritti per l’uso esclusivo dell’appartamento situato nella città di Milano, in Via (di seguito “l’Immobile”);
- il Proprietario dichiara e conferma ad ogni effetto contrattuale e di legge, di avere la piena disponibilità dell’Immobile descritto; dichiara che l’Immobile è fornito di tutte le certificazioni previste e prescritte dalla normativa italiana, anche regolamentare disposta dal Comune di Milano e, pertanto, dichiara che, come tale, l’immobile è agibile ed abitabile;
- Rental Milan svolge l’attività di promozione e gestione di appartamenti, destinati ad affitti o comunque a locazioni transitorie/brevi/per finalità turistiche e culturali, per periodi da 3 a 12 mesi;
- Rental Milan promuove gli appartamenti sia attraverso il proprio sito Internet <https://www.rentalmilan.com/> sia mediante altri siti gestiti da soggetti terzi, nonché *social networks*, in ogni caso secondo forme e modalità idonee a garantire tra l’altro il rispetto dei requisiti di cui al regolamento UE 2016/679;
- il Proprietario è interessato a usufruire e avvalersi dei servizi offerti da Rental Milan per la gestione dell’Immobile in oggetto.

Tutto quanto sopra premesso le parti stipulano e convengono quanto segue.

Le premesse e l'Allegato al presente contratto devono intendersi essenziali ai fini della validità del presente contratto ed aventi contenuto ed effetto pattizio.

1. OGGETTO DEL CONTRATTO

Rental Milan garantirà al Proprietario e al Cliente (da intendersi al fine del presente Contratto nella parte conduttrice e/o Inquilino dell'Immobile), i seguenti servizi, indicati in via meramente esemplificativa e non tassativa:

- ricezione dell'Inquilino e consegna delle chiavi (*check-in*, come descritto al punto 5.4);
- verifica dell'appartamento contestualmente al momento del rilascio da parte dell'Inquilino e recupero delle chiavi (*check-out*, come descritto al punto 5.4);
- gestione della piccola manutenzione dell'appartamento nel periodo di riferimento della prenotazione (come descritto al punto 5.5);
- gestione e pagamento servizio di pulizia mensile durante il periodo di prenotazione (come descritto al punto 5.6);
- supporto e assistenza al Proprietario ed al Cliente;
- promozione e pubblicizzazione dell'Immobile;
- servizio fotografico e Video tour dell'Immobile;
- consulenza sul contratto di locazione.

Al fine dell'esecuzione del presente Contratto, le Parti danno reciprocamente atto ed espressamente riconoscono che l'attività di Rental Milan sarà finalizzata solo ed esclusivamente alla promozione e pubblicizzazione dell'Immobile e alla successiva gestione dello stesso, con conseguente esclusione di qualsiasi diverso rapporto o attività, in particolare di agenzia o di mediazione.

La promozione e pubblicazione sul sito internet di Rental Milan <https://www.rentalmilan.com/>, nonché la redazione del contratto di locazione, sarà effettuata sulla base dei dati forniti dal Proprietario tramite la compilazione dell'Allegato, accluso al presente Contratto, denominato "Dati Proprietario e appartamento".

Le Parti danno reciprocamente atto che l'attività oggetto del presente Contratto è conferita dal Proprietario in esclusiva a Rental Milan per i servizi offerti da quest'ultima e, di conseguenza, il Proprietario dichiara di non aver conferito alcun analogo incarico ad altri soggetti e che si asterrà da ogni forma di promozione, pubblicizzazione, e dal concludere direttamente contratti di locazione per l'Immobile.

2. MODALITA' DI PRENOTAZIONE

Alla ricezione di una richiesta di prenotazione, Rental Milan contatterà il Proprietario - via email oppure telefonicamente - fornendo i seguenti dati:

- periodo d'affitto richiesto;
- nr. persone interessate;
- dettagli di pagamento.

Il Proprietario si impegna a comunicare l'accettazione o il rifiuto alla proposta a lui sottoposta da Rental Milan entro 24 ore dalla ricezione della stessa, mediante comunicazione scritta da inviarsi a Rental Milan, alla seguente casella di posta elettronica: ottavia@rentalmilan.com.

3. RESPONSABILITA'

Resta espressamente inteso e convenuto tra le Parti, che Rental Milan sarà responsabile per l'attività che verrà svolta dai soggetti incaricati per l'effettuazione dei servizi di pulizia e *check-in/out*, che saranno eseguiti da un'impresa terza, essendosene tenuto conto dalle Parti nella determinazione degli interessi di cui al presente Contratto.

Rental Milan non è in alcun modo responsabile della messa in sicurezza dell'Immobile e di tutti gli impianti ivi presenti, che restano integralmente a carico del Proprietario, né tantomeno Rental Milan sarà responsabile di eventuali danni/furti ad attrezzature e/o mobilio causati dai Clienti durante la loro permanenza all'interno dell'Immobile.

Rental Milan è responsabile della trascrizione sul proprio sito internet <https://www.rentalmilan.com/> delle informazioni fornite per iscritto dal Proprietario o riscontrate durante il servizio fotografico.

4. OBBLIGAZIONI DEL PROPRIETARIO

Il Proprietario è responsabile della veridicità dei dati forniti a Rental Milan, nonché garante del proprio Immobile, in termini di superficie minima abitabile, sicurezza ed igiene.

Il Proprietario si obbliga ad attenersi a quanto indicato nella "Guida Proprietario", documento in possesso delle parti, e, in particolare, a:

- i) offrire un appartamento completamente ammobiliato, provvisto di stoviglie, lavatrice, aspirapolvere, asse e ferro da stiro, stendino, biancheria da letto, da bagno e coperte (attrezzature sufficienti per il numero degli affittuari), il tutto in ottimo stato, secondo quanto indicato nella lista "Dotazioni appartamento", documento in possesso delle Parti;
- ii) far trovare i locali in condizioni ottimali alla consegna dello stesso a Rental Milan, come indicato nel documento in possesso delle parti "Manuale pulizie"; in caso contrario, l'eventuale pulizia necessaria, sarà a carico del Proprietario, come specificato al paragrafo 5.6;
- iii) garantire la fornitura di gas, elettricità, acqua, di apposito abbonamento internet ADSL/fibra con *modem* interno all'Immobile e il corretto funzionamento di tutti gli elettrodomestici;
- iv) effettuare la manutenzione caldaia secondo la normativa, anche regolamentare applicabile, stesso per la manutenzione dell'impianto di condizionamento;
- v) comunicare tempestivamente, per iscritto all'indirizzo email indicato da Rental Milan, qualsiasi cambiamento delle caratteristiche dell'alloggio, delle sue attrezzature o di qualsivoglia altra informazione precedentemente comunicata;

- vi) comunicare tempestivamente, per iscritto all'indirizzo email indicato da Rental Milan, eventuali periodi di non disponibilità del proprio appartamento;
- vii) fare comunque in modo che i periodi in cui non sarà disponibile l'Immobile per la sua locazione siano il più brevi possibili e, analogamente, a fare in modo che gli interventi di manutenzione che si renderanno necessari si svolgano in modo tale da non nuocere alla disponibilità dell'Immobile per il suo uso.

Il Proprietario può accedere all'Immobile, con un preavviso di almeno tre giorni dalla data fissata per l'accesso, da chiedere di volta in volta agli inquilini tramite Rental Milan. L'Inquilino ha il diritto di non consentire l'accesso per quel giorno, dando però la disponibilità per un'altra data, entro sette giorni lavorativi da quella richiesta.

5. CONDIZIONI DI LOCAZIONE

Al fine del presente paragrafo, le Parti concordano espressamente quanto segue:

5.1 Canone d'affitto

Il Proprietario richiede un affitto forfettario pari a €
(...../00) mensili, inclusivo di utenze (elettricità, gas, acqua ed abbonamento internet), spese condominiali e di tutte le imposte locali e statali previste dalle normative applicabili (in via meramente esemplificativa e non esaustiva: TARI, TASI, canone TV, controllo annuale caldaia), nonché di eventuali spese di registrazione del contratto. Il Proprietario potrà ridefinire in seguito tale importo, che dovrà però mantenersi invariato per i contratti di locazione in essere.

Il Proprietario potrà eventualmente stabilire un tetto massimo entro il quale possono considerarsi incluse le utenze. Tale importo dovrà essere comunicato a Rental Milan nel momento in cui viene stipulato il presente contratto di gestione, tramite la compilazione del modulo ALLEGATO, in calce al presente contratto. Nel caso in cui il Proprietario dovesse ritenere necessario impostare limiti, è tenuto a calcolare l'eventuale eccedenza all'emissione di ogni bolletta, inviando il resoconto via email a RentalMilan. In caso contrario, non sarà possibile trattenere tali esuberi.

Il Proprietario presta espressamente il proprio consenso affinché sul sito <https://www.rentalmilan.com/> sia pubblicata una richiesta d'affitto mensile comprensiva, altresì, dell'importo (corrispettivo) dovuto a Rental Milan per i propri servizi (incluso 4% INPS e 22% IVA). Resta inteso dalle Parti che tale corrispettivo per i servizi eseguiti da Rental Milan ai sensi del presente contratto sarà ad esclusivo carico del Cliente.

5.2 Modalità di pagamento

Al momento della formalizzazione della prenotazione *online*, il Cliente (Inquilino) dovrà effettuare il pagamento tramite carta di credito o bonifico bancario a Rental Milan a copertura della commissione. Il compenso dovuto al Proprietario verrà corrisposto mensilmente dal Cliente al Proprietario stesso, senza che Rental Milan sia in alcun modo parte di detto rapporto contrattuale.

5.3 Deposito cauzionale

Il Cliente è tenuto al pagamento di un deposito cauzionale pari a €
(..... /00) (di solito pari a una mensilità, salvo diverso accordo).

Il Cliente pagherà la cauzione a mezzo di bonifico bancario a favore del Proprietario, insieme e contestualmente alla corresponsione della prima mensilità del canone pattuito. Durante la pulizia mensile verrà eseguito anche un generale controllo dell'immobile e delle sue attrezzature, grazie al quale si potrà essere immediatamente informati di eventuali danni, dei quali potrà essere effettuata la riparazione a spese del Cliente, senza dover attendere la fine del contratto e trattenere l'importo dalla cauzione.

Al termine del periodo di locazione, il Proprietario potrà trattenere dall'importo del deposito cauzionale la somma necessaria per far fronte alle riparazioni dei danni riscontrati sull'Immobile e imputabili alla condotta dell'Inquilino, solo ed esclusivamente se preventivamente determinati e quantificati in forma scritta.

Potrà inoltre trattenere eventuali eccedenze ai limiti impostati alle utenze, giustificando tali importi con l'invio delle bollette e relativi conteggi.

Il costo della pulizia finale dovrà essere trattenuto dal deposito cauzionale e saldato dal Proprietario all'impresa di pulizie, a fronte della relativa fattura.

Rental Milan non è responsabile di ogni eventuale disputa relativa all'importo da restituire, che andrà gestita direttamente tra Cliente e Proprietario.

5.4 Check-in e check-out

I servizi di pulizia e check-in/out verranno eseguiti da un'impresa terza.

Rental Milan, dopo aver ricevuto una prenotazione, compila il contratto di locazione per conto del Proprietario, richiede al Cliente la firma dello stesso, dopodiché lo inoltra via email al Proprietario per la controfirma, il tutto prima del check-in.

Ogni Proprietario è libero di utilizzare con l'inquilino la tipologia contrattuale che ritiene più idonea, di cui dovrà fornire una bozza a Rental Milan. Il Proprietario è il responsabile della registrazione a fini fiscali del contratto di locazione, che potrà effettuare direttamente o tramite degli intermediari.

L'agenzia accorda il check-in col Cliente, effettua le pulizie pre-checkin ("refresh"), un pre-checkin per un'ulteriore verifica del tutto e infine il check-in vero e proprio col Cliente.

Al check-out il Cliente restituisce le chiavi all'agenzia preposta, la quale effettua la pulizia finale, oltre alla verifica dello stato dell'immobile e dotazioni tramite la compilazione di un'apposita check-list, controfirmata dal Cliente.

In caso tale agenzia riscontrasse delle anomalie, invierà le relative foto e descrizione al Proprietario. Verrà poi definito, in accordo col Proprietario, quali spese addebitare al Cliente, oltre alla pulizia finale, trattenendole dalla cauzione.

5.5 Piccola manutenzione

Il Cliente può segnalare all'agenzia preposta eventuali malfunzionamenti riscontrati nell'appartamento. L'agenzia, grazie anche alla consulenza di operai specializzati e tecnici di cui si avvale, farà del suo meglio per cercare di risolvere la problematica senza oneri per il Proprietario. In caso fosse necessario un intervento sul posto, con relativi costi per l'uscita/lavoro/materiali, l'agenzia ne informerà preventivamente il Proprietario, chiedendogli la conferma a procedere.

Il Proprietario dovrà effettuare il pagamento del corrispettivo per il lavoro di manutenzione/riparazione svolto, entro tre giorni da quando quest'ultimo verrà ultimato. Tale pagamento verrà effettuato direttamente al tecnico/operaio.

5.6 Servizio di pulizia

Il servizio di pulizia è pagato da Rental Milan e gestito in collaborazione con un'impresa terza.

Quando Rental Milan prende in gestione un appartamento, come indicato al punto 4 ii), quest'ultimo deve rispondere ai requisiti di pulizia richiesti. Se dovesse rendersi necessaria un'ulteriore pulizia prima del primo affitto, sarà a carico del Proprietario. Tutte le seguenti pulizie pre-checkin, mensili e finali durante le locazioni gestite da Rental Milan, saranno pagate invece da Rental Milan stesso.

Rental Milan comunica all'agenzia dei check-in/out & pulizie le date delle prenotazioni. L'agenzia, col supporto di Rental Milan, effettua le pulizie pre-check-in, quelle mensili, oltre alla pulizia finale dopo il check-out.

Durante la pulizia mensile gli addetti dell'impresa rimuovono la polvere, passano l'aspirapolvere, lavano i pavimenti, fanno i letti, lavano il bagno e la cucina. Non effettuano il cambio biancheria. Eseguono inoltre una verifica dello stato dell'immobile, informando tempestivamente Rental Milan di eventuali difformità.

La pulizia dopo il check-out viene effettuata in modo molto più approfondito e dettagliato, comprendendo anche la pulizia degli infissi, dell'interno dei mobili della cucina, del frigorifero etc. oltre al lavaggio/stiro della biancheria. Il costo della pulizia finale verrà trattenuto dalla cauzione pagata dal Cliente al Proprietario e saldato da quest'ultimo all'impresa.

5.7 Recesso del rapporto di locazione con il Cliente

Le Parti danno espressamente atto e riconoscono che nell'ipotesi in cui il Cliente, al momento della consegna dell'Immobile (*check-in*), dovesse trovare l'appartamento diverso da come descritto sul sito <https://www.rentalmilan.com/> o lamentasse difformità oggettivamente di rilevante gravità, avrà il diritto di rifiutare di prendere possesso dell'appartamento, di recedere dal contratto di locazione e al rimborso, da parte del Proprietario, dell'eventuale anticipo e cauzione pagati, entro e non oltre il termine di una settimana dalla notizia che ne darà il Cliente, mediante comunicazione in forma scritta. Invece, nel diverso caso in cui l'Immobile non dovesse essere disponibile per cause esclusivamente addebitabili al Proprietario – in un momento successivo alla conclusione dell'accordo con il Cliente – il Proprietario si farà carico delle spese di alloggio dell'Inquilino per un ammontare massimo di Euro cento (€ 100) al giorno per un tempo massimo di 7 giorni, ogni eventuale ulteriore danno sarà escluso dalla responsabilità del Proprietario.

6. DURATA DEL CONTRATTO

Il presente contratto ha durata annuale a decorrere dalla data della sottoscrizione e sarà tacitamente rinnovato per un ulteriore periodo annuale e così di anno in anno, salvo il diritto di recesso che ciascuna Parte potrà effettuare in qualunque momento mediante lettera raccomandata r.r. (o Posta Elettronica Certificata, di medesimo valore) anticipata via e-mail, da trasmettersi all'altra Parte.

L'eventuale recesso dal presente Contratto non comporta l'automatica cancellazione delle prenotazioni già ricevute e accettate, quindi degli obblighi assunti dal Proprietario nei confronti di Rental Milan e dei Clienti acquisiti.

7. DISPOSIZIONI VARIE

Ogni modificazione, integrazione o variazione di sorta delle pattuizioni contenute nel presente Contratto, ivi comprese quelle che ne comportino la novazione o la risoluzione anche parziale, dovranno constare da atto scritto firmato da tutte le Parti, con indicazione specifica della parte di testo oggetto di variazione, modifica od integrazione. Eccezione a quanto precede è da considerarsi la modifica della richiesta di affitto/spese che il Proprietario potrà determinare a suo insindacabile giudizio e comunicare a Rental Milan anche a mezzo PEC.

L'omessa contestazione di un'infrazione alle clausole del presente Contratto, non implicherà in nessun caso rinuncia tacita ai diritti e rimedi accordati alle Parti dalla legge e dal contratto.

La tolleranza dell'inadempimento ad una o più delle previsioni contrattuali o il mancato esercizio o la rinuncia, comunque, espressa alle facoltà che da tale inadempimento derivino, anche ove si verificino ripetutamente, non implicheranno in alcun caso rinuncia a far valere per il futuro le relative disposizioni, né potrà comportare modifica ai patti contrattuali, salvo esplicito accordo scritto tra le Parti.

L'eventuale nullità parziale o totale di una o più clausole del presente Contratto, non farà venire meno l'efficacia delle restanti pattuizioni: le Parti si impegnano nel caso ed ove possibile ad aprire una trattativa volta a sostituire le parti nulle con pattuizioni valide di contenuto equivalente o simile.

Le Parti riconoscono che il contenuto del presente Contratto è stato liberamente concordato tra di esse su basi paritetiche, conseguentemente le parti dichiarano che non sussiste la necessità di alcuna approvazione in forma specifica, anche ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del codice civile.

8. REGOLAMENTO UE 2016/679 (Codice della Privacy)

Le Parti, con la sottoscrizione del presente Contratto, prestano il loro consenso al trattamento dei dati, anche in ottemperanza a quanto previsto dal regolamento UE 2016/679 ed, in particolare, il Proprietario autorizza espressamente Rental Milan alla pubblicazione sul proprio sito internet <https://www.rentalmilan.com/> di tutte le informazioni necessarie ed afferenti all'Immobile, dichiarando a tal fine di essere stato reso edotto da Rental Milan delle modalità e finalità dell'uso di tali dati ed informazioni.

Il Proprietario dichiara altresì di aver compilato il modulo presente nell'Allegato al presente Contratto, di aver preso atto e visione dei termini di utilizzo dei dati ai sensi del regolamento UE 2016/679, come riportati nel sito internet di Rental Milan <https://www.rentalmilan.com/> .

9. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Il presente Contratto è interamente regolato dalla legge italiana.

Per ogni controversia derivante direttamente o indirettamente dal presente Contratto, o dalla sua esecuzione, sarà competente in via esclusiva il Foro di Milano, con prevalenza su qualsiasi altro foro concorrente ai sensi del codice di procedura civile ovvero di altre normative applicabili.

Letto, firmato e sottoscritto,

Milano,

Rental Milan

Il Proprietario

ALLEGATO: Modulo “Dati Proprietario e appartamento” da compilare ai fini della pubblicazione dell'annuncio e della redazione del contratto di locazione <https://gestioneaffittimilano.it/dati-proprietario-per-contratti/>

Documenti in possesso delle Parti: “Dotazioni appartamento”, “Guida Proprietario”, “Manuale pulizie”.