

Allegato 2 al Vademecum per le Locazioni Sperimentali (EXPO 2015)

BOZZA DI MANDATO

Tra

l'Agenzia Immobiliare / l'Agente Immobiliare, avente sede in, Via, P. IVA, rappresentata per la conclusione del presente contratto dal legale rappresentante pro tempore – qui di seguito per brevità denominata anche XXXXXXXX o Mandataria –
da una parte –

e

il/la Sig./Sig.ra **Cognome Nome**nato/a a..... il nn/nn/nnnn residente ain.....n C.F. qui di seguito denominata anche Proprietario o Mandante –
dall'altra –

Premesso

- Che il/la Sig./Sig.ra è proprietario/a di un immobile sito in, Via, composta da numero Vani, completamente arredato, riferimenti catastali: foglio mappale/particella subalterno categoria - qui di seguito per brevità denominato anche l'Appartamento -;
- Che, al momento in cui si scrive, **il/la Proprietario/a** dichiara che l'Appartamento è libero, non occupato da alcuna persona a qualsiasi titolo;
- Che il Proprietario intende conseguire dall'Appartamento un'utilità economica affidandone la gestione a terzi, senza, nel contempo, privarsi totalmente della disponibilità dello stesso;
- Che XXXXXXXX è un'Impresa operante nel settore dell'intermediazione immobiliare ed in particolare della gestione di immobili e per la concessione in uso degli stessi per brevi periodi e dell'erogazioni di relativi servizi accessori e possiede, quindi, l'adeguata organizzazione e struttura per gestire l'appartamento in conformità alle esigenze del Proprietario;
- Il Proprietario, quindi, affida l'immobile in gestione a XXXXXXXX, che accetta, ai termini ed alle condizioni qui di seguito meglio descritte;
- Che le premesse e gli allegati formano parte integrante del presente Contratto;

Tutto ciò premesso, tra XXXXXXXX e il Proprietario

si stipula e conviene quanto segue:

1. Oggetto

- 1.1 Il Proprietario conferisce a XXXXXXXX **Mandato con Rappresentanza** atto a concedere in uso l'Appartamento a terzi, in nome e per conto del Proprietario stesso, ai termini ed alle condizioni ritenute opportune da XXXXXXXX applicando i contratti che, di volta in volta, riterrà più opportuni a ciascun caso concreto. Inoltre, il Proprietario conferisce Mandato ad XXXXXXXX all'incasso dei corrispettivi pattuiti con i Clienti e all'emissione della relativa ricevuta in nome e per conto del Proprietario. Lo stesso, mediante la sottoscrizione del presente Contratto, dichiara la propria disponibilità a che XXXXXXXX

disponga dell'Appartamento per un periodo non inferiore a xx mesi *(si suggerisce 12 minimo)* che inizieranno a decorrere dalla sua data di sottoscrizione.

- 1.2 Il Mandante autorizza XXXXXXX ad offrire l'Appartamento a terzi con i modi e con i mezzi dalla medesima ritenuti più opportuni. XXXXXXX avrà, pertanto, la facoltà di promuovere e pubblicizzare l'Appartamento ed ogni informazione allo stesso relativa con qualsiasi mezzo di diffusione (a titolo puramente esemplificativo: brochures, sito web, cataloghi, foto, volantini, cartellonistica, inserzioni, ecc.). Il Mandante, mediante la stipulazione del presente Contratto, autorizza, altresì, XXXXXXX a compiere tutti gli atti derivanti dalle disposizioni di legge e dai regolamenti di volta in volta vigenti e relativi alla concessione in uso a terzi dell'Appartamento.
- 1.3 Resta inteso che il Mandante avrà la disponibilità dell'Appartamento nei periodi in cui XXXXXXX non abbia in essere contratti di concessione in uso ovvero prenotazioni per i periodi stessi. A tal fine il Mandante si impegna ad informare tempestivamente per iscritto XXXXXXX circa i periodi in cui intende disporre dell'Appartamento attenendosi alle regole relative alla modalità di ingresso / rilascio dell'Appartamento. In tal caso XXXXXXX si riserva la facoltà di addebitare al Mandante un contributo in conto spese per le pulizie e per il cambio biancheria che andrà in compensazione con il corrispettivo che XXXXXXX dovrà versare al Mandante secondo quanto previsto all'interno del successivo articolo 2. Nel caso in cui il Mandante non dovesse provvedere al tempestivo aggiornamento dei periodi in cui lo stesso intendeva disporre dell'immobile, ogni prenotazione accettata da XXXXXXX, in conformità alle norme del presente Contratto, sarà da ritenersi valida ed eseguibile a tutti gli effetti e nessuna responsabilità, di qualsiasi genere, potrà essere addebitata a XXXXXXX stessa.

2. Corrispettivo per la concessione in uso dell'appartamento

- 2.1 Qualora XXXXXXX, ai sensi del disposto del precedente articolo 1.1, conceda in uso l'Appartamento ai propri Clienti in nome e per conto del Proprietario, XXXXXXX medesima verserà al Mandante una somma - qui di seguito denominata Corrispettivo, *(possibile spostare questo "tariffario" in un allegato)* pari a:

- i) € xx,00 per ogni singolo giorno di concessione in uso in caso di contratti inferiori o uguali a 7 giorni.
- ii) € xx,00 per ogni singolo giorno di concessione in uso in caso di contratti uguali o superiori a 8 giorni ma inferiori ai 28 giorni consecutivi di concessione in uso dell'Appartamento.
- iii) € xx,00 per ogni singolo giorno di concessione in uso in caso di contratti uguali o superiori ai 28 giorni consecutivi di concessione in uso dell'Appartamento.

Il corrispettivo di cui sopra verrà corrisposto per l'80% come canone di locazione e per il 20% come rimborso spese forfettario.

- 2.2 Il Corrispettivo maturato e conteggiato come descritto al punti 2.1 e al netto delle eventuali spese come previste al precedente articolo 1.3, sarà pagato mensilmente da XXXXXXX entro il quindicesimo giorno del mese successivo alla sua maturazione, mediante bonifico bancario sul conto corrente comunicato dal Mandante per iscritto contestualmente alla presente scrittura o entro 24 ore dalla stipulazione del presente Contratto. Le Parti espressamente prevedono che nel Corrispettivo sono incluse le spese condominiali e le utenze, elettricità, gas, acqua e nettezza urbana e ove disponibile linea Internet veloce, che restano intestate e a carico del Mandante.

- 2.3 In forza di tutto quanto previsto all'interno del presente articolo 2, le Parti concordano che il Corrispettivo sarà l'unico importo dovuto da XXXXXXXX al Mandante in relazione alla disponibilità dell'Appartamento.

3. Servizi forniti da XXXXXXXX e relativi corrispettivi

- 3.1 Il Mandante conferisce a XXXXXXXX, che accetta, l'incarico di:
- i) predisporre i materiali atti a promuovere l'immobile ai potenziali clienti (scheda descrittiva, fotografie, istruzioni per gli utenti, traduzioni, ecc.);
 - ii) organizzare e fornire assistenza agli operatori addetti agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - iii) effettuare check in e check out, accompagnando i clienti in arrivo e verificando lo stato dell'appartamento al momento del rilascio;
 - iv) effettuare, quando previsti dalla legge, la registrazione dei contratti stipulati con i clienti in nome e per conto del Proprietario;
 - v) incassare i corrispettivi in nome e per conto del Proprietario, emettendo la relativa ricevuta di pagamento ai clienti.
- 3.2 Quale corrispettivo per i servizi concordati, il mandante riconoscerà a XXXXXXXX, le somme di seguito specificate:
- a) per quanto previsto al punto 3.1 i), alla stipula del presente contratto, una somma "Una tantum" pari ad euro xxx,00 + IVA;
 - b) per quanto previsto ai punti 3.1 ii),iii), iv) e v), una somma pari al xx% del corrispettivo maturato + IVA, che verrà fatturata semestralmente.

4. Dichiarazioni e garanzie del Mandante

- 4.1 Il Mandante dichiara e garantisce che:
- i) l'Appartamento e le eventuali strutture annesse, nonché gli arredi, sono sicuri ed in buono stato di manutenzione e conformi alla normativa in materia sanitaria, urbanistica e di sicurezza, nonché ogni altra normativa agli stessi applicabile ed in condizioni idonee all'uso a cui sono destinati. Il Mandante si impegna a consegnare entro 5 giorni dalla stipulazione del presente Contratto, la documentazione relativa alle certificazioni di cui sopra, inclusa la certificazione energetica ed il regolamento condominiale – ove esistente -; in caso di mancata, incompleta e/o inesatta trasmissione della documentazione di cui sopra, la responsabilità, diretta e/o indiretta, relativa allo stato fisico e giuridico dell'Appartamento sarà ad esclusivo carico del Mandante;
 - ii) l'Appartamento, gli arredi ed eventuali strutture annesse allo stesso si trovano in buono stato di manutenzione e il Mandante stesso, mediante la sottoscrizione del presente Contratto, si impegna a provvedere, a proprie spese, alle opere di manutenzione ordinaria (a titolo puramente esemplificativo, ma non esaustivo, la tinteggiatura degli ambienti quando necessario, la manutenzione della caldaia, ecc.) e straordinaria, nonché ad ogni riparazione necessaria a mantenere il tutto in buono stato e pronto per l'uso. L'esecuzione di eventuali lavori a carico del Mandante avverrà in modo da arrecare minor disturbo possibile ai Clienti che abbiano eventualmente in uso l'Appartamento e le eventuali strutture a questo annesse e senza limitarne l'uso per quanto possibile. Le Parti espressamente prevedono che, nell'eventualità in cui il

Mandante non provveda personalmente e prontamente alle riparazioni necessarie, XXXXXXXX avrà la facoltà di provvedervi direttamente, dietro preavviso scritto, richiedendo al Mandante il rimborso delle spese sostenute per tali interventi. Le Parti espressamente prevedono che XXXXXXXX avrà la facoltà di compensare l'importo anticipato per tali spese con quanto eventualmente dovuto dalla stessa al Mandante a titolo di Corrispettivo;

- iii) l'Appartamento è pienamente conforme a tutte le informazioni e/o descrizioni e/o foto relative all'Appartamento stesso ed eventualmente fornite dal Mandante al Mandatario;
- iv) il Mandante fornirà a XXXXXXXX tutte le informazioni relative all'Appartamento inclusi eventuali cambiamenti relativi allo stato dello stesso anche se non espressamente richieste da XXXXXXXX. Tali informazioni dovranno essere vere, precise e corrette e come tali, pertanto, verranno interpretate da XXXXXXXX;
- v) per tutta la validità del presente Contratto, il Mandante non procederà a concludere direttamente con i Clienti di XXXXXXXX utilizzatori dell'immobile e/o con terze parti qualsiasi contratto di utilizzo dell'Appartamento; in caso contrario XXXXXXXX avrà diritto di agire nei confronti del Mandante per il risarcimento dei danni eventualmente dallo stesso subiti in forza di tale violazione.

5. Dichiarazioni e garanzie di XXXXXXXX

- 5.1 XXXXXXXX dichiara di utilizzare la massima diligenza possibile nell'adempire alle obbligazioni nascenti dal presente Contratto e, pertanto, nell'eventualità in cui, durante la validità del presente Contratto, l'Appartamento non venisse concesso in uso a Clienti, nessuna responsabilità potrà essere sollevata nei confronti di XXXXXXXX stessa.
- 5.2 XXXXXXXX dichiara di impegnarsi a restituire al Mandante l'Appartamento e le eventuali strutture annesse alla scadenza o allo scioglimento del presente Contratto nello stato in cui esse si trovano così come riportato nell'apposito verbale **(da redigere quale allegato integrante della presente scrittura)** indicante lo stato di manutenzione dell'Appartamento e delle eventuali strutture annesse nonché degli arredi e degli eventuali impianti tecnologici. Resta inteso che XXXXXXXX, rivalendosi sulle cauzioni, si farà carico delle spese eventualmente insorgenti a causa di danni provocati dai propri Clienti, salvo il deterioramento e/o il consumo derivante dal normale uso degli stessi.
- 5.3 In caso di recesso e/o risoluzione del contratto di concessione in uso da parte del proprio Cliente per qualsiasi causa essa intervenga, XXXXXXXX non sarà tenuta al pagamento del Corrispettivo.
- 5.4 XXXXXXXX resta, in ogni caso, responsabile nei confronti del Mandante nei limiti del deposito cauzionale effettuato dal Cliente in relazione ad ogni violazione contrattuale eventualmente commessa dal Cliente.

6. Manleva

- 6.1 Il Mandante terrà manlevata ed indenne XXXXXXXX da ogni eventuale pretesa che il Cliente e/o terzi dovessero avanzare nei confronti del Mandatario e relativamente a danni che il Cliente e/o terzi dovessero subire in conseguenza dell'uso dell'Appartamento e /o delle eventuali strutture a questo annesse.
- 6.2

7. Durata

- 7.1 Il presente Contratto entrerà in vigore a partire dalla sua data di sottoscrizione e, se non risolto ai sensi di quanto previsto all'interno del successivo articolo 7, avrà validità di xx mesi **(si suggerisce 12 minimo)** e cioè fino al giorno **(in caso di 12 mesi indicare "fino al primo anniversario della sua sottoscrizione")**; detto Contratto si rinnoverà automaticamente agli stessi termini e condizioni, di anno in anno, salvo che una delle parti non comunichi all'altra, a mezzo lettera raccomandata A.R. da recapitarsi almeno 90 giorni prima della data di scadenza, l'intenzione di non rinnovare il Contratto stesso.
- 7.2

8. Recesso

- 8.1 Ciascuna delle Parti avrà facoltà di recedere dal presente Contratto dandone comunicazione scritta all'altra con un preavviso di almeno 90 giorni. Le Parti espressamente prevedono che detto diritto di recesso non potrà essere esercitato prima che siano trascorsi 90 giorni dalla data della sottoscrizione del Contratto. Pertanto, non sarà in alcun modo possibile recedere dal Contratto, se non tramite un successivo e reciproco accordo scritto tra le Parti, prima che siano trascorsi 180 giorni dalla sua stipula. Resta, comunque, salvo per ciascuna Parte il diritto al risarcimento dei danni eventualmente subiti.
- 8.2

9. Clausola risolutiva espressa

- 9.1 Le Parti espressamente prevedono che il presente Contratto si risolverà automaticamente e di diritto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 Codice Civile nell'eventualità in cui il Mandante dovesse violare l'obbligo di cui al precedente articolo 4.1 v).
- 9.2

10. Disposizioni generali

- 10.1 Ai fini della sua validità qualsivoglia modifica al presente contratto dovrà essere effettuata per iscritto e debitamente sottoscritta da entrambe le Parti.
- 10.2 Il presente contratto annulla e sostituisce qualsivoglia precedente intesa, comunicazione o garanzia, scritta o verbale, fatta da o per conto di ognuna delle Parti e rappresenta l'intero accordo tra le Parti in relazione a quanto qui pattuito.
- 10.3 Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni di questo contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà efficacemente e validamente eseguita al ricevimento della stessa, se effettuata per lettera raccomandata a mano o con avviso di ricevimento o per telegramma, o al momento di attestazione di spedizione mediante apposita certificazione emessa dall'apparecchio del mittente se effettuata via telefax, sempreché sia indirizzata come segue:
- i) se a XXXXXXXX, presso la sede della stessa in, alla c.a.
 - ii) se al Mandante, in vian – xxxxxxxx
- Resta inteso che presso gli indirizzi suindicati, ovvero presso i diversi indirizzi che potranno essere comunicati in futuro, le Parti eleggono altresì il proprio domicilio ad ogni fine relativo a questo contratto,

ivi compreso quello di eventuali notificazioni giudiziarie inerenti le controversie di cui al successivo articolo 11.

- 10.4 Ai sensi del Decreto Legislativo 196/2003 *Codice di protezione in materia di dati personali*, e nel rispetto delle normative comunitarie nazionali (DM 3.2.2006 n. 143 Antiriciclaggio e successive modificazioni) si autorizza il trattamento dei dati ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di legge per gli adempimenti riguardanti il Contratto o, comunque, ad esso collegati.

11. Rinvio a norme di legge

11.1 Per tutto quanto non previsto dal presente contratto, saranno applicabili le norme previste dal Codice Civile in tema di mandato (artt. 1703 – 1730 ad eccezione dell'articolo 1709).

11.2

12. Foro competente

Per tutte le controversie relative all'interpretazione e/o esecuzione del presente Contratto sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Milano.

xxxxx, li

(Mandatario) XXXXXXXX

(Mandante) Nome Cognome

Ai sensi e per gli effetti del disposto degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, il Mandante espressamente accetta ed approva i seguenti articoli: **1) Oggetto; 2) Corrispettivi; 4) Dichiarazioni e garanzie del Mandante; 5) Dichiarazioni e garanzie di XXXXXXXX; 6) Manleva; 7) Durata; 8) Recesso; 9) Clausola risolutiva espressa; 10) Disposizioni generali; 11) Rinvio a norme di legge; 12) Foro competente.**

xxxxx, li

(Mandante) Nome Cognome