

CONTRATTO PER FINALITA' TURISTICA
Norme e condizioni generali di locazione attraverso sito internet spigaimmobiliare.com
spotornocasevacanze.com

LOCAZIONE

La locazione è conclusa dall'inquilino, esclusivamente per finalità turistiche, ai prezzi indicati nel contratto di locazione, che questo documento né fa parte integrante. Il conduttore si impegna ad occupare l'appartamento esclusivamente per motivi turistici o per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria non collegate né a motivi di lavoro né a motivi di studio. Le case sono di proprietà di privati e quindi diverse l'una dall'altra, ed è praticamente impossibile avere uno standard generale identico ed inflessibile per tutte le case o poterle descrivere tutte in modo davvero completo. Pertanto chi ha inderogabili e specifiche esigenze per la casa o le sue dotazioni (ad esempio: cucine con forno, mancanza di gradini all'interno della casa o fra le camere e l'esterno, problemi d'asma conseguenti a sfioriture della calce o delle pitture delle pareti, necessità del massimo silenzio,) è tenuto a precisarle con chiarezza al momento della prenotazione e chiedi tutte le necessarie delucidazioni prima effettuare la prenotazione, e comunque si consiglia di prendere visione personalmente dell'immobile propostogli per la locazione, prendendo appuntamento presso l'Immobiliare Spiga Via Garibaldi 1 17028 Spotorno.

DOTAZIONI

Ciascuna casa viene affittata per come è descritta sul sito Internet Spigaimmobiliare.com, e quest'ultimo fa testo per qualsiasi divergenza. Si scelgono sempre, ovviamente, delle case in buono stato di conservazione, che abbiano sempre una cucina funzionante completa di frigorifero, fornelli, lavello, stoviglie; tavolo e sedie; con un bagno che abbia almeno la doccia con acqua calda; delle camere complete delle necessarie dotazioni. Gli alloggi sono forniti di dotazioni ed accessori sufficienti per le persone indicate sul contratto di locazione. I posti letto diversi dal letto matrimoniale o singolo (divani e poltrone letto), sono da considerarsi di emergenza e comunque meno confortevoli per disposizione o per privacy dei normali posti letto. Televisore, lavatrice, lavastoviglie, quando disponibili sono indicati nella descrizione. Sono a discrezione del proprietario altri accessori quali sedie a sdraio; tavoli e sedie ad esterno; ferro da stiro; reti e materassi ortopedici. Gli animali domestici, generalmente non ammessi, in alcuni appartamenti sono accettati solo su specifica richiesta e conferma da parte del proprietario di casa. È esclusa la biancheria (da bagno, letto e tavola) che il conduttore può portare personalmente. Gli elettrodomestici presenti in casa vanno controllati all'arrivo. Trattandosi di luoghi di villeggiatura, dove è difficile reperire tecnici o trovare negozi di elettrodomestici od effettuare trasporti di materiale, le riparazioni e le sostituzioni verranno effettuate nei tempi compatibili con le singole realtà locali. Le riparazioni di piccola manutenzione sono a carico del proprietario dell'immobile, salvo che non siano direttamente imputabili al conduttore per uso non corretto del bene locato. Il conduttore s'impegna ad usare con cura il bene locato e si renderà responsabile di rotture o ammanchi a lui imputabili; guasti e rotture dovranno in ogni caso da questi essere tempestivamente segnalati all'agenzia. In caso di esaurimento della bombola di gas, il conduttore dovrà avvisare l'Immobiliare Spiga che provvederà a far sostituire la bombola da personale addetto, addebitandone il costo, salvo accordi diversi.

PREZZI

Il prezzo convenuto di locazione comprende, per il periodo indicato nel contratto di locazione, uso dell'alloggio arredato, mediazione, spese condominiali e i.v.a. Il prezzo non comprende: lenzuola, tovaglie, tovaglioli, biancheria in genere, prodotti per la pulizia. Il prezzo non comprende, salvo accordi diversi, il consumo di gas, acqua calda e fredda, energia elettrica le eventuali spese di riscaldamento.

PRENOTAZIONE

La prenotazione è subordinata al versamento di una somma alla prenotazione per bloccare l'alloggio, che comprende, provvigione oltre iva, spese accessorie e imposta soggiorno, la quale dovrà essere tassativamente versata entro 2 giorni dalla prenotazione, inviandone in giornata a mezzo fax o e-mail, attestazione di pagamento. Al ricevimento del pagamento, verrà inviato contratto di locazione quietanzato. Il canone di locazione sarà versato direttamente alla proprietà, con le modalità indicate sul contratto; il pagamento del canone dovrà essere effettuato entro 2 giorni dall'ingresso nell'alloggio. Il cliente, nel momento del versamento della somma per la prenotazione, accetta espressamente quanto in questo documento è previsto. Per il pagamento a mezzo bonifico o vaglia postale, indicare le proprie generalità, indirizzo, e numero carta identità, prima di effettuare il pagamento. [Al fine di ottemperare alla normativa anti terrorismo, è necessario, almeno un giorno prima dell'ingresso nell'alloggio, inviare a mezzo e mail all'indirizzo \[documenti.ospitispiga@gmail.com\]\(mailto:documenti.ospitispiga@gmail.com\) i documenti di identità di tutti coloro che soggiorneranno nell'alloggio, compresi i minori; pena la non possibilità di accesso all'alloggio.](#)

PAGAMENTI

CONSEGNA CASE - ARRIVI E PARTENZE

La consegna delle chiavi avverrà in agenzia in Via Garibaldi 1 a Spotorno, sia per ciò che riguarda l'ingresso che l'uscita dall'alloggio. L'alloggio è a disposizione dell'inquilino a partire dalle ore 11.00 del primo giorno di locazione. Non è possibile per motivi tecnici, anticipare l'ingresso come posticipare la partenza, che dovrà avvenire come riportato in contratto. Eventuali ritardi nella presa in consegna delle chiavi, dovranno essere comunicati con anticipo, e comunque non si effettueranno consegne chiavi dopo le ore 19.00.

IL DEPOSITO CAUZIONALE

Al momento dell'arrivo nell'alloggio, il conduttore è tenuto a versare la somma richiesta (se prevista) per la costituzione di un fondo infruttifero di garanzia, a copertura di eventuali rotture o danneggiamenti provocati dal conduttore nell'appartamento. Il deposito cauzionale verrà restituito al momento della partenza dopo la verifica dell'inventario, contestualmente alla riconsegna dell'alloggio all'incaricato e previa deduzione di eventuali rotture o danni causati all'alloggio o agli arredi e qualora tutto sia in perfetto ordine e pulizia. Qualora la partenza non venga comunicata per tempo, oppure avvenga in orari diversi da quelli previsti, e non fosse possibile al conduttore rendere le chiavi personalmente in agenzia, il deposito cauzionale verrà restituito in un secondo tempo tramite posta, trattenendo le relative spese.

NUMERO DEI VILLEGGIANTI e TASSA DI SOGGIORNO

Solo le persone facente parte del nucleo familiare dell'intestatario del contratto potranno occupare l'immobile. Sono vietati il subaffitto e gli ospiti in sovrannumero. Possono alloggiare nell'immobile un numero di persone (adulti + bambini) non superiore a quello dichiarato al momento della prenotazione e comunque non si può superare il numero di posti letto indicati sul contratto di locazione. Un numero di persone eccedente a quello indicato è causa di rescissione contestuale del contratto senza alcun onere di risarcimento. Per i bambini di età fino a 2 anni uno solo non viene conteggiato, gli altri si contano come adulti. Eventuali sostituzioni di persone durante il periodo di locazione sono ammesse solo se preventivamente concordate. Qualora si accerti un soprannumero occasionale, vi è diritto alla rescissione del contratto, salvo i danni. [Il conduttore è responsabile delle dichiarazioni ai fini delle norme di Pubblica Sicurezza e deve comunicare in sede di prenotazione al locatore il proprio documento di riconoscimento. Il comune di Spotorno a partire dal 2018, ha istituito la tassa di soggiorno, a carico di tutti coloro che soggiornano anche negli alloggi, al costo di euro 1.00 per ogni occupante, dai dodici anni in su. Esclusi i diversamente abili e i loro accompagnatori, purché](#)

abbiano con se documentazione che attesti la loro invalidità e l'obbligo di accompagnamento. L'imposta va pagata al momento dell'ingresso nell'alloggio per i primi 5 giorni di soggiorno.

PULIZIA - MANUTENZIONE

Le case vengono consegnate pulite e in ordine, la pulizia generalmente viene effettuata dalla proprietà stessa. L'inquilino è tenuto a riconsegnare l'alloggio pulito e in ordine come trovato all'arrivo. Il conduttore si impegna ad avere la massima cura dell'immobile affidatogli, dell'arredamento e delle apparecchiature domestiche. Il conduttore deve provvedere a: lavare le stoviglie; svuotare, spegnere e lasciare aperta la porta del frigorifero; spegnere lo scaldabagno; svuotare la pattumiera portando via tutta la spazzatura; mettere a posto gli eventuali mobili spostati durante il soggiorno. Le stoviglie e le altre dotazioni della casa (sedie, coperte, etc.) non devono essere utilizzate o trasportate all'esterno della casa. È fatto obbligo di usare almeno un lenzuolo tra il materasso e la persona, la mancata applicazione può comportare addebiti per il lavaggio dei coprimaterasso e/o copriletto. Tutte le inadempienze comporteranno addebiti valutati volta per volta dall'incaricato stesso. A consegna avvenuta, i guasti causati dal conduttore o quelli di ordinaria manutenzione (intasamento WC e lavandini, distacchi di prese, sostituzione di lampadine fulminate, danni ad attrezzature od all'immobile, coprimaterassi e/o coprighuanciali e/o copriletti macchiati, stoviglie rotte, etc.) verranno addebitati al conduttore e gli importi trattenuti direttamente dal deposito cauzionale. Nei casi dubbi, l'incaricato tratterà l'intera cauzione e restituirà l'eventuale differenza insieme alla ricevuta della spesa affrontata per il ripristino in un secondo tempo.

Il proprietario o un suo rappresentante ha libero accesso alla proprietà per effettuare le operazioni di manutenzione necessarie e di controllo, previo appuntamento con l'inquilino.

In caso di riparazioni, il personale dell'Agenzia o tecnici esterni sono, sin da ora, autorizzati dal conduttore ad entrare nell'appartamento, previo appuntamento con l'inquilino.

RECLAMI

Ogni alloggio proposto è stato visitato e controllato, e le descrizioni contenute nel sito Internet spigaimmobiliare.it, spotornovacanze.com, spigaimmobiliare.com sono veritiere e redatte in buona fede; pertanto, meri errori di battitura del civico o dell'interno, non potranno far nascere nessuna pretesa da parte dell'inquilino, così pure, tutto quanto non può essere visionabile in fotografia, ripidità delle scale, luminosità, esposizione ed ampiezza dei locali, stato di conservazione ed ubicazione dell'immobile, ampiezza dei balconi. Eventuali guasti vanno immediatamente segnalati in agenzia e verranno riparati nel più breve tempo possibile, ma sempre compatibilmente alla reperibilità di materiale e di personale in ciascuna località. Eventuali reclami vanno segnalati immediatamente in agenzia od al massimo entro 48 ore dall'occupazione dell'alloggio, questo per evitare che possa esserne, in seguito, ritenuto responsabile, pagando eventuali danni. In difetto di ciò o di una nostra esplicita autorizzazione, il conduttore che abbandonerà l'alloggio prematuramente perderà ogni diritto ad un eventuale rimborso. Problematiche per cause di forza maggiore che impediscono il regolare svolgimento del soggiorno, qualora queste non vengano rimosse entro 168 ore dal verificarsi dell'evento o non fosse possibile cambiare casa, verranno rimborsati tutti gli importi incassati per il soggiorno o per la parte di esso non fruita. Non sono previsti sconti o rimborsi di alcun genere. L'Agenzia si riserva, in caso di impossibilità gravi nelle assegnazioni dell'appartamento, il diritto alla sostituzione con un altro simile.

Qualsiasi reclamo segnalato al termine del soggiorno o dopo la partenza non verrà preso in alcuna considerazione.

ANNULLAMENTI - MODIFICHE - RECESSI

Tutti gli annullamenti, i recessi e le modifiche devono essere confermati per iscritto dall'inquilino.

- a) **Annullamento – Recesso** ; In caso di impossibilità ad onorare l'impegno, verrà trattenuta l'intera provvigione + iva versata al momento della prenotazione.

In caso di RECESSO e/o ANNULLAMENTO della locazione/prenotazione a meno di 15gg dall'ingresso nell'alloggio, la proprietà, potrà richiedere il pagamento del 50% del costo del canone di locazione.

b) **Modifiche**: In caso di pagamento del canone di locazione, e impossibilità del conduttore a protrarre od onorare la locazione, l'Immobiliare Spiga non ha modo di modificare o ridurre o rimborsare quanto pagato o da pagare. Sarà la proprietà, contattata dall'inquilino in forma scritta tramite l'Immobiliare Spiga, a decidere in quale proporzione, venire in contro alle esigenze della controparte.

Ai fini delle penali si intende tutto il soggiorno come un unico periodo non scindibile nelle singole settimane, la data di riferimento per il conteggio dei giorni è sempre quella dell'inizio del soggiorno. Il conduttore rinunciario potrà farsi sostituire da altra persona fino a 4 giorni lavorativi prima dell'inizio locazione, previa comunicazione scritta all'Immobiliare Spiga e con pagamento di € 50,00 per le spese di agenzia.

c) **Mancato arrivo**; Decorse 24 ore dal mancato arrivo ed in assenza di comunicazione pervenuta all'Immobiliare Spiga, la locazione si intenderà risolta e l'Immobiliare Spiga si riterrà libera di rimettere l'immobile sul mercato per la locazione. Si prega pertanto di voler comunicare eventuali ritardi rispetto alla data di ingresso.

ACCETTAZIONE:

Con il versamento della somma per la prenotazione, si accetta espressamente quanto su questo documento e sul relativo contratto di locazione indicato.