

CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO

In questo articolo l'utente turista potrà prendere visione di tutte le condizioni generali di contratto e, più precisamente, delle regole che disciplinano i rapporti che intercorrono:

tra la società Residenze del Feudo srl, denominata in seguito "RdF", e i turisti-conduttori.

Il turista-ospite-conduttore, effettuando una prenotazione tramite la società Rdf, dichiara di essere a conoscenza del contenuto del presente documento informativo e di accettare, espressamente ed inequivocabilmente, le seguenti condizioni generali di locazione.

La Residenze del Feudo s.r.l., con sede in Milano (Mi), alla via Dei Piatti n.3, P.IVA 09942780967, ed unità locale in Salve Le, località Feu Frammasi, è una società esercente l'attività di gestione immobili ad uso turistico e promozione turistica.

Gli immobili sono situati nel comune di Salve in provincia di Lecce.

- Identificazione Nuovo Catasto Fabbricati Comune di Salve, Provincia di Lecce, al Foglio 27, Particella 360, sub 1,2,3.
- Autorizzazione di agibilità n.46/08 del Comune di Salve (artt.24-25 del DPR n.380 del 06/06/2001);
- Attestato di prestazione energetica degli edifici - codice identificativo 13/04/2017 ingf-sub1,2,3, valido fino al 12/04/2027.
- Polizza RC Groupama Assicurazioni S.p.A. n.107322835. validità 31/12/2018.

Il contratto di locazione di immobile è per finalità turistica;

La società RdF concede in locazione ad uso esclusivo turistico;

Il contratto avrà una durata non superiore a trenta giorni.

Il canone comprende, per tutta la durata del soggiorno, il pagamento di tutte le spese locative richieste, come risulta dalla scheda tecnica. Comprende inoltre:

- la tassa di soggiorno secondo il regolamento del comune di Salve
- L'IVA al 10%
- la pulizia finale
- il noleggio di lenzuola e asciugamani

Il turista-conduttore versa alla società RdF la somma pari al 20% venti per cento del prezzo della casa a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'art. 1385 c.c.

La prenotazione s'intende effettuata, nel momento in cui perviene, alla società, il versamento della caparra.

Il versamento della caparra dovrà avvenire secondo le seguenti modalità:

- Bonifico bancario sul conto IBAN IT49T0311101665000000001108 intrattenuto presso la UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. - CODICE BIC BLOPIT22;
- Pay Pal;
- Carta di Credito;

In caso di disdetta da parte del conduttore turista, la somma versata a titolo di caparra confirmatoria potrà essere trattenuta dalla società RdF; In caso di disdetta da parte di quest'ultima, la stessa dovrà restituire al turista-conduttore il doppio della somma corrispondente alla caparra versata (art.1385 Codice Civile). Il turista-conduttore potrà dar disdetta della prenotazione, mediante raccomandata a/r anticipata via mail all'indirizzo residenzedelfeudo@gmail.com. Al turista conduttore che recede volontariamente dal contratto, dalla data di prenotazione del soggiorno sino a 39 gg prima dell'inizio del soggiorno, non saranno addebitate penalità, ma la società RdF tratterrà la caparra versata. In caso di rinuncia della prenotazione dal 40° giorno prima dell'inizio del soggiorno, il turista-conduttore sarà tenuto a pagare la penalità del 10% dell'intero canone di locazione, oltre a perdere l'intero importo di quanto versato a titolo di caparra. Nell'ipotesi in cui la revoca della prenotazione intervenga in un arco temporale inferiore ai 15 giorni antecedenti l'arrivo, il turista conduttore, oltre a perdere la caparra versata, sarà tenuto a pagare alla società una penale pari al 70% dell'intero canone di locazione. E' previsto l'addebito integrale dei costi di soggiorno in caso di mancata presenza in loco nella data di inizio del soggiorno e di rinuncia durante lo svolgimento dello stesso. Pertanto la società RdF tratterrà quanto versato dal turista conduttore. Il pagamento del canone di locazione (costo del soggiorno) dovrà avvenire entro e non oltre la data di arrivo presso la struttura. La caparra confirmatoria versata sarà imputata come acconto al canone dovuto e quindi il conduttore turista dovrà versare a saldo la differenza data dal totale del costo del soggiorno detratto l'acconto. Il tutto dettagliato nella scheda tecnica che diventa parte integrante del presente articolo. Il versamento del canone a saldo dovrà avvenire secondo le seguenti modalità:

- Bonifico bancario sul conto IBAN IT49T0311101665000000001108 intrattenuto presso la UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. ; CODICE BIC BLOPIT22;
- Pay Pal;
- Carta di Credito;

Le chiavi della casa vengono consegnate al conduttore turista il giorno del suo arrivo in loco.

Il turista-conduttore, oltre alle somme già precisate, verserà alla società Rdf a titolo di deposito cauzionale infruttifero una somma pari al 30% del costo complessivo del soggiorno della casa che gli verrà restituita al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e degli arredi e salvo danni di non lieve entità riscontrati. Qualora i danni arrecati dovessero superare anche l'importo versato a titolo di deposito cauzionale, il turista-conduttore sarà tenuto al risarcimento del maggior danno. Il deposito cauzionale può essere versato a mezzo di Carta di Credito con preautorizzazione gratuita.

Il turista-conduttore dovrà fornire con la compilazione della scheda tecnica, alla società Rdf prima dell'inizio del soggiorno, un elenco di tutti i nominativi, completi di dati anagrafici, delle persone che occuperanno l'immobile, ivi compresi gli estremi di un documento d'identità in corso di validità (passaporto o carta d'identità) per consentire alla società Rdf di comunicare alla Questura i dati delle persone alloggiate secondo le disposizioni del Decreto Ministeriale 7/1/2013.

La società Rdf e il turista-conduttore convengono di effettuare un controllo dei locali il giorno di arrivo e di partenza. La società Rdf potrà essere rappresentata da una persona di sua fiducia. Un controllo sarà effettuato all'arrivo dal conduttore turista che dovrà segnalare alla società Rdf eventuali difetti dell'immobile e degli arredi o loro ammanchi rispetto all'inventario contenuto all'interno dell'immobile, entro 48 ore. In mancanza di segnalazioni il controllo verrà considerato accettato dalla società Rdf. Alla partenza del turista-conduttore, la società Rdf effettuerà il controllo e dovrà trasmettere eventuali contestazioni all'interessato entro l'arrivo del seguente inquilino e in un limite massimo di 48 ore.

La società Rdf o un suo rappresentante si riserva il diritto di accesso, concordato con il turista-conduttore, al fine di effettuare le operazioni di manutenzione ordinaria dell'immobile (giardino, area relax, fondo agricolo, residenziale etc..).

Il turista-conduttore si impegna (art. 1590 c.c.) a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, fatto sempre salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Il turista-conduttore deve (art. 1587 c.c.):

- Prendere in consegna la cosa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato nel contratto;
- Dare il corrispettivo nei termini convenuti;
- Restituire la cosa al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto (art.1590 c.c.), ma non risponde del perimento o del deterioramento dovuti a vetustà;

Quando la cosa locata necessita di riparazioni, il conduttore-turista è tenuto a darne avviso al locatore (art. 1577 c.c.).

Il locatore deve (art.1575 c.c.):

- Consegnare al conduttore turista la cosa locata in buono stato di manutenzione;
- Mantenerla in stato da servire all'uso convenuto;
- Garantire il pacifico godimento dell'alloggio al conduttore turista durante il soggiorno;
- Eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie;

Sono ammessi gli animali purché dotati di libretto sanitario. In tal caso la società Rdf metterà a disposizione gratuitamente un kit composto da lettino + ciotole ed addebiterà la somma di euro 20 venti a titolo di pulizia finale extra.

L'ospitalità nell'immobile, di numero di persone superiore a quello convenuto, comporterà la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art.1456 c.c. e l'obbligo di versare alla società Rdf una somma pari all'ammontare dell'intero canone convenuto, a titolo di penale ai sensi dell'art.1382 c.c., anche attivando il deposito cauzionale. E' vietata la sublocazione, il comodato o la cessione in godimento a qualsiasi altro titolo a persone terze, in tutto o in parte, pena la risoluzione del contratto. Nel caso di consegna anticipata delle chiavi rispetto al termine di scadenza della locazione, il canone già versato non verrà restituito.

Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo e non può essere approvata, se non mediante atto scritto ad integrazione e rettifica.

Per qualsiasi controversia in ordine all'esecuzione del presente contratto viene tra le parti convenuta la competenza esclusiva del Foro di Milano. Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto e la scheda tecnica relativa è esclusivamente regolato dalle norme del codice civile, dalla vigente legge regionale in materia, trattandosi di locazione stipulata per soddisfare esigenze abitative aventi finalità turistica.