



CONTRATTO DI SERVIZI E CONFERIMENTO INCARICO

Con la presente scrittura privata da valersi ad ogni effetto di legge tra:

La sig. _____, nata a _____ il _____, residente in _____ alla _____, C.F. _____, in qualità di proprietario dell'immobile sito in _____ alla _____, composto da ___ locali oltre servizi, piano ____, completamente arredato nonché dotato degli impianti, elettrodomestici, arredi e suppellettili di cui all'Allegato A al presente contratto (in proseguo denominato **Proprietario**)

E

La Ditta individuale Apartments Stay Consulting, P.IVA. 06472780961 con sede in Via Napo Torriani 5 a Milano (MI) (in proseguo denominata Ditta),

Premesso che

- la Ditta presta attività di consulenza e di servizi finalizzata alla realizzazione del massimo profitto possibile derivante dalla gestione di beni immobili, compresa la locazione e / o sublocazione e / o affitto dei medesimi, anche mediante la ricerca di persone fisiche con esigenze abitative o lavorative anche di breve periodo, nonché la fornitura di eventuali ulteriori servizi utili e connessi al perseguimento del suddetto fine;
- il Proprietario dichiara di essere proprietario oltre che dell'immobile anche dei relativi arredi e degli impianti ivi presenti, oltre ad eventuali strutture annesse, quali cantine o posti auto, box;
- il Proprietario dichiara che l'immobile attualmente è libero da persone nonché da soggetti che non possano vantare sullo stesso nessun diritto a qualsiasi titolo;
- il Proprietario intende trarre dal suindicato immobile la massima utilità economica usufruendo dei servizi forniti in tal senso dalla Ditta.

Tutto ciò premesso tra le suddette parti si conviene e stipula quanto segue:

1. **Premessa**

Le premesse e tutti gli allegati costituiscono parte integrante del presente contratto;

2. **Oggetto e descrizione dei servizi**

La Ditta si impegna a fornire consulenza relativa alla gestione dell'immobile, comprensiva anche di tutto ciò che concerne in generale l'approntamento dello stesso in relazione alla finalità di trarne dallo stesso il maggior profitto possibile.

Si impegna altresì alla ricerca e al procacciamento di soggetti cui concedere in locazione a titolo oneroso l'immobile di cui in premessa, per finalità abitative, lavorative e turistiche di breve durata e di natura transitoria, promuovendo in particolare lo stesso anche a mezzo del proprio sito internet www.apartments-stay.com e www.expressapartments.com, nonché



APARTMENTS STAY CONSULTING

Tel: +39 02 898 66 234

Fax: +39 02 4554 8605

www.apartments-stay.com

info@apartments-stay.com

P.IVA 06472780961

Via Napo Torriani 5, 20124 Milano, Italy



garantendo la gestione e amministrazione totale dei contatti e dei rapporti con i soggetti interessati e con il Proprietario, consulenza a realizzazione della fornitura dei servizi di pulizia dell'immobile nonché della biancheria, assistenza alla realizzazione delle manutenzioni ordinarie, degli impianti, degli elettrodomestici e di quant'altro di proprietà mediante il reperimento e il conferimento del incarico a terzi soggetti con ai quali si impegna a fornire tutta l'assistenza che si renda necessaria;

3. Autorizzazione all'uso dell'immobile e consegna

Il Proprietario con la sottoscrizione del presente contratto autorizza la Ditta a proporre al pubblico l'immobile per la sua locazione nel modo e con i mezzi ritenuti dalla stessa opportuni. La Ditta avrà pertanto la facoltà di promuovere e pubblicizzare l'immobile e ogni informazione ad esso inerente con qualsiasi mezzo di diffusione, in particolare tramite il proprio sito web. In conseguenza di quanto sopra il Proprietario autorizza la Ditta a immettere i soggetti terzi così reperiti nella detenzione dell'immobile, la quale si impegna a garantirne l'assistenza necessaria e continua dal momento dell'accesso nello stesso al rilascio del medesimo;

4. Facoltà di utilizzo dell'immobile da parte del Proprietario

Il proprietario si impegna a comunicare tempestivamente alla Ditta eventuali periodi di indisponibilità dell'immobile per uso personale o per qualsivoglia ulteriore ragione; Il proprietario potrà avere la disponibilità dell'immobile in periodi predeterminati in cui la Ditta non abbia in essere contratti di locazione o affitto. A tal fine il proprietario si impegna ad inserire tempestivamente i giorni in cui intende disporre dell'immobile al interno del sito:

<http://www.expressapartments.com/index.php/Log-in.html>

5. Corrispettivi e modalità di pagamento

Il proprietario conferisce mandato alla Ditta a incassare in nome e per conto proprio i corrispettivi dovuti a titolo di locazione dell'immobile dai soggetti terzi dalla medesima reperiti a mezzo della propria attività di promozione pubblicitaria. Inoltre conferisce delega di notificare alla questura eventuali affitti delle persone provenienti al di fuori della comunità europea (extracomunitari) oppure per i soggiorni di durata superiore ad un mese.

Il proprietario si impegna altresì a corrispondere alla società un corrispettivo variabile e / o fisso in relazione ai giorni di occupazione dell'immobile da parte dei suddetti soggetti procurati a mezzo della pubblicità dalla Ditta eseguita, nonché per l'assistenza ai medesimi prestata. La Ditta si impegna a rilasciare formale atto di quietanza relativamente al pagamento ottenuto in nome e per conto del proprietario.

In questa tabella si trova inserito il guadagno al netto.



APARTMENTS STAY CONSULTING

Tel: +39 02 898 66 234

Fax: +39 02 4554 8605

www.apartments-stay.com

info@apartments-stay.com

P.IVA 06472780961

Via Napo Torriani 5, 20124 Milano, Italy



Nel guadagno sotto descritto è già stato detratto il compenso pagato alla ditta comprensivo di spese di marketing , pulizia, biancheria ecc

Ricavo netto al proprietario:

	Durata locazione	Prezzo alta stagione	Prezzo bassa stagione
A	Durata < 15gg	Prezzo giornaliero: _____€	Prezzo giornaliero: _____€
B	15gg<Durata< mese	_____€ al mese	_____€ al mese

Il suddetto corrispettivo dovrà essere corrisposto al proprietario entro 10 giorni del mese solare dal ricevimento della relativa nota a mezzo di assegno / bonifico bancario / contante.

Il Proprietario conferisce altresì mandato alla Ditta per l'incasso in nome e per conto proprio di ogni eventuale penale corrisposta dai soggetti terzi dalla medesima reperiti, che dovessero recedere senza preavviso o senza alcun giustificato motivo.

6. **Interventi sull'immobile**

Gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione che si rendessero necessari in relazione agli immobile pubblicizzati potranno essere eseguiti dalla Ditta previa comunicazione e consenso del Proprietario, anche mediante propri fornitori o di quelli di volta in volta indicati dal Proprietario. Per garantire la tempestività dell'intervento con la sottoscrizione del presente contratto il Proprietario autorizza sin da ora la Ditta a eseguire in via automa, ovvero senza il preventivo consenso da parte del Proprietario, i lavori e gli interventi manutentivi che dovessero risultare necessari e urgenti, che non superino il costo di Euro 200,00=.

Tutto questo non si applica nel caso in cui i costi derivano da danni imputabili direttamente al cliente; A tal fine società imporra ai clienti una congrua cauzione per la copertura di eventuali danni e rotture sulle quale rivalersi.

7. **Dichiarazioni e garanzie del Proprietario**

il Proprietario dichiara e garantisce quanto segue:

- che l'immobile e le eventuali strutture annesse, nonché impianti, arredi, elettrodomestici e suppellettili sono sicuri, 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 cui sono destinati. All'uopo il Proprietario si impegna a esibire e



APARTMENTS STAY CONSULTING

Tel: +39 02 898 66 234

Fax: +39 02 4554 8605

www.apartments-stay.com

info@apartments-stay.com

P.IVA 06472780961

Via Napo Torriani 5, 20124 Milano, Italy



Soluzioni Proprietari. formula Complete Care

consegnare copia della documentazione relativa alle suddette certificazioni al fine di poter pubblicizzare l'immobile;

- che l'immobile è pienamente conforme a tutte le informazioni e /o descrizioni e / o illustrazioni e / o foto relative all'immobile stesso eventualmente fornite dal Proprietario alla Ditta per la pubblicizzazione dello stesso; che fornirà prontamente alla medesima tutte le informazioni necessarie e relative all'immobile, inclusi eventuali cambiamenti relativi allo stato del medesimo, anche senza espresse richieste in tal senso da parte della Ditta. Tali informazioni dovranno essere vere, precise, corrette e complete;
- che regolamento condominiale non vieti espressamente affitti di brevi periodi
- che si impegna a non concludere direttamente con i clienti della società contratti di locazione aventi per oggetto l'immobile

8. **Restituzione dell'immobile e della documentazione**

La Ditta si impegna a restituire quanto in suo possesso relativamente all'immobile allo scioglimento del presente contratto;

9. **Clausola limitativa di responsabilità**

Le parti convengono che nell'ipotesi in cui l'immobile dovesse riportare danni verificatisi durante il periodo di gestione pubblicitaria della Ditta e si accertasse che tali danni sono effetto dell'inadempimento colposo di quest'ultima ovvero dei soggetti terzi dalla medesima procurati a mezzo della propria pubblicità, questa sarà tenuta a risarcire tali danni al Proprietario esclusivamente nella misura in cui la stessa verrà indennizzata dalla propria compagnia assicurativa: il suddetto risarcimento non potrà quindi essere superiore al massimale della copertura assicurativa di cui all'allegato.

Nessun ulteriore risarcimento di danni sarà dovuto al Proprietario oltre al pagamento di quanto sopra stabilito;

10. **Manleva e diminuzione del godimento**

Il Proprietario si impegna a manlevare e tenere la Ditta indenne da tutti i costi ed oneri eventualmente derivanti da azioni di terzi circa l'utilizzo dell'immobile e derivanti dalla violazione da parte del Proprietario degli obblighi e delle garanzie di cui al presente contratto.

Qualora per qualsiasi motivo relativamente all'immobile oggetto del presente contratto e / o alle parti comuni dello stesso, si verificassero situazioni che inducessero i soggetti terzi dalla Ditta reperiti attraverso la propria propaganda pubblicitaria, a lamentare il diminuito godimento dello stesso, il Proprietario autorizza la Ditta a riscuotere in suo nome e per conto gli importi dovuti per il godimento dell'immobile in misura ridotta proporzionalmente alla lamentata diminuzione del godimento;



APARTMENTS STAY CONSULTING

Tel: +39 02 898 66 234

Fax: +39 02 4554 8605

www.apartments-stay.com

info@apartments-stay.com

P.IVA 06472780961

Via Napo Torriani 5, 20124 Milano, Italy



11. **Durata e rinnovo**

la presente scrittura privata avrà la durata di mesi __ dal __/__/__ al __/__/__.

Si intenderà pertanto rinnovata tacitamente agli stessi termini e condizioni per mesi 12 salvo che una delle parti comunichi all'altra, con raccomandata con ricevuta di ritorno A.R. da recapitarsi presso il domicilio ivi eletto almeno 30 giorni prima della scadenza di cui sopra, la propria volontà di non rinnovare il presente accordo. Al fine di verificare la tempestività della suddetta comunicazione farà fede la data di affidamento alla posta della raccomandata;

12. **Recesso**

ciascuna delle parti avrà la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, mediante comunicazione scritta da inviarsi a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno A.R. Il recesso sarà efficace a partire dal 60° giorno successivo la data di ricevimento della predetta comunicazione scritta, salvo quanto di seguito previsto.

L'eventuale recesso dal presente contratto di una delle parti non avrà effetto alcuno rispetto ai terzi soggetti eventualmente reperiti dalla Ditta antecedentemente alla data in cui il recesso diventi efficace ai sensi di quanto sopra statuito;

13. **Modifiche**

le parti concordano sin da ora che eventuali modifiche al presente contratto nonché ai relativi allegati dovranno essere redatte e approvate per iscritto a pena di nullità, anche via e-mail, nonché accettate da entrambe le parti;

14. **Comunicazioni**

Le comunicazioni previste e inerenti il presente contratto verranno inviate ai seguenti indirizzi:

- per la Ditta: Apartments Stay Consulting, Via Napo Torriani 5, 20124 Milan, e-mail: info@apartments-stay.com, tel: +39 898 66 234
- per il Proprietario:

15. **Legge applicabile e foro esclusivo**

il presente contratto è in italiano e sarà interpretato secondo le leggi dell'ordinamento italiano. Ogni controversia derivante o relativa alla validità, interpretazione, esecuzione o violazione del presente accordo sarà sottoposta alla competenza esclusiva del Tribunale di Milano.



APARTMENTS STAY CONSULTING

Tel: +39 02 898 66 234

Fax: +39 02 4554 8605

www.apartments-stay.com

info@apartments-stay.com

P.IVA 06472780961

Via Napo Torriani 5, 20124 Milano, Italy



APARTMENTS STAY

6 / 8



Soluzioni Proprietari. formula Complete Care

Milano, li

La Ditta

Il Proprietario

Ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 1341 e 1342 c.c., previa attenta lettura la Proprietà sottoscrive e dichiara di approvare espressamente le condizioni di cui alla clausola n. 9 limitativa di responsabilità, qui da intendersi integralmente riportata.

La Ditta

Il Proprietario

Allegati al presente contratto:

- A. Lista corredo
- B. Tabella ripartizione oneri accessori

ALLEGATO A

LISTA CORREDO

A CARICO DELLA SOCIETA':

- ✓ lenzuola matrimoniali e singole
- ✓ federe
- ✓ asciugamani e teli bagno
- ✓ scendibagno

In cucina:

- Tagliere

In camera da letto

- cuscini



APARTMENTS STAY CONSULTING

Tel: +39 02 898 66 234

Fax: +39 02 4554 8605

www.apartments-stay.com

info@apartments-stay.com

P.IVA 06472780961

Via Napo Torriani 5, 20124 Milano, Italy



- Cavatappi
- Apriscatole
- Posate grandi (per insalata, posate antiaderenti, mestole)
- Set posate
- Scolapasta
- Batteria di pentole con coperchi
- Set tazze da colazione
- Set piatti (piani, fondi, dolce)
- Ciotole (macedoni/gelato)
- Bicchieri acqua
- Bicchieri vino
- Porta sale, pepe, olio e aceto
- Caffettiera (moka)
- Strofinacci cucina
- Imbuto
- Presina cucina
- Sottopentole
- Insalatiera
- Colino
- Grattugia
- Contenitori di plastica
- Scolaposte
- spremiagrumi
- porta zucchero

- piumini matrimoniali e/o plaid
- grucce per armadi
- copri materasso
- copri rete

In bagno

- asciugacapelli
- porta sapone
- porta spazzolino
- porta salviette
- spazzolino WC
- mensole e/o armadietto

Ripostiglio

- scopa
- spazzolone/mocio
- stracci
- aspirapolvere
- scala
- asse da stiro

Elettrodomestici

- TV
- Lavatrice
- Microonde
- Frigorifero
- Lavastoviglie
- Stereo e Lettore DVD
- Ferro da stiro
- Mixer Cucina

ALLEGATO B**TABELLA RIPARTIZIONE ONERI ACCESSORI****IMPIANTI DI RISCALDAMENTO , CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA**

Installazione e sostituzione degli impianti	Proprietario
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	Proprietario

**APARTMENTS STAY CONSULTING**

Tel: +39 02 898 66 234

Fax: +39 02 4554 8605

www.apartments-stay.com

info@apartments-stay.com

P.IVA 06472780961

Via Napo Torriani 5, 20124 Milano, Italy

*Soluzione Proprietari. formula Complete Care*

Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	Proprietario
Pulizia annuale degli impianti e filtri e messa a riposo stagionale	Proprietario
Manutenzione ordinaria degli impianti	Apartments Stay
Lettura dei contatori	Apartments Stay
ELETTRODOMESTICI	
Installazione e sostituzione degli elettrodomestici	Proprietario
Sostituzione di prezzi di ricambio degli elettrodomestici	Proprietario
Manutenzione ordinaria degli impianti	Apartments Stay
IMPIANTO TELEVISIVO	
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo	Proprietario
PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO	
Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	Proprietario
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti	Apartments Stay
Sostituzione totale o parziale di infissi e serrature	Proprietario
Manutenzione ordinaria di muri, soffitti, pareti	Apartments Stay
Sostituzione totale o parziale di infissi e serrande	Proprietario
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande	Apartments Stay
Installazione degli impianti elettrici, idraulici, e sanitari	Proprietario
Manutenzione ordinaria degli impianti elettrici, idraulici e sanitari	Apartments Stay
Acquisto di mobili ed accessori di arredo	Proprietario
Manutenzione ordinaria di mobili ed accessori di arredo	Apartments Stay
Acquista di mobili ed accessori di arredo	Proprietario
Manutenzione ordinaria di mobili ed accessori di arredo	Apartments Stay
Installazioni di chiavi e serrature	Proprietario
Rifacimento di chiavi e serrature	Apartments Stay
PARTE ESTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO	
Piantumazione di terrazze, balconi, giardini	Proprietario
Installazione di impianti di irrigazione automatici	Proprietario
Sostituzione totale o parziale di impianti di irrigazione automatici	Proprietario
Manutenzione ordinaria di impianti di irrigazione automatici	Apartments Stay
PULIZIA	
Spese per la pulizia	Apartments Stay
Materiale per le pulizie di uso corrente	Apartments Stay
Acquisto e sostituzione macchinari di pulizia	Proprietario
Manutenzione ordinaria di macchinari per la pulizia	Apartments Stay
Acquisti di bidoni, trespoli, scale e contenitori	Proprietario

**APARTMENTS STAY CONSULTING**

Tel: +39 02 898 66 234

Fax: +39 02 4554 8605

www.apartments-stay.cominfo@apartments-stay.com

P.IVA 06472780961

Via Napo Torriani 5, 20124 Milano, Italy