

TERMINI E CONDIZIONI GENERALI DI GESTIONE IMMOBILIARE SMARTSTAY GESTIONE IMMOBILIARE S.R.L.

DEFINIZIONI

Ai fini delle presenti Condizioni Generali, si intende per:

- **Mandante:** il proprietario o avente titolo sull'immobile che conferisce mandato a SmartStay.
- **Mandataria:** SmartStay Gestione Immobiliare S.R.L., società che opera come gestore professionale di immobili ad uso extra-alberghiero.
- **Piattaforma SmartStay:** il portale digitale proprietario attraverso cui il Mandante gestisce il proprio profilo, caricare documenti, visualizzare rendiconti e dati relativi alla gestione dell'immobile.
- **Valore Commissione:** importo incassato per la singola commissione dagli ospiti al lordo, meno IVA 10%, tassa di soggiorno, commissioni OTA e costi pulizia.
- **Valore Locazione:** somma dei proventi netti delle prenotazioni del mese, detratte provvigione SmartStay, tariffa flat, pulizie, bollette, spese condominiali, manutenzioni ordinarie o straordinarie non imputabili agli ospiti.
- **Periodo di Disponibilità:** arco temporale selezionato dal Mandante tramite la Piattaforma SmartStay, durante il quale l'immobile è reso disponibile alla prenotazione.

OGGETTO E NATURA DEL SERVIZIO

SmartStay Gestione Immobiliare S.R.L. ("SmartStay") fornisce al Mandante un servizio professionale di gestione per immobili destinati alla locazione breve extra-alberghiera. Le presenti condizioni disciplinano i rapporti tra SmartStay e il Mandante nell'ambito di un mandato senza rappresentanza ai sensi degli artt. 1703 ss. c.c.

CONFERIMENTO DEL MANDATO E ACCESSO ALLA PIATTAFORMA

Il Mandante conferisce a SmartStay mandato a gestire il proprio immobile in nome proprio e per conto del Mandante. Il rapporto si perfeziona con la firma del contratto e la registrazione del Mandante sulla Piattaforma SmartStay, che costituisce parte integrante dell'attività operativa.

La piattaforma consente al Mandante di:

- completare l'onboarding anagrafico-fiscale (dati personali);

- caricare documenti relativi all'immobile (titolo di possesso, dati catastali, contatti amministratore, regolamento condominiale, ultime bollette, ecc.);
- dichiarare il regime fiscale applicabile e aggiornare le informazioni;
- monitorare lo stato dell'attivazione dell'immobile e i relativi documenti;
- accedere a dati finanziari, rendiconti, prenotazioni;
- comunicare recesso o modifiche contrattuali;
- impostare e modificare il Periodo di Disponibilità dell'immobile.

Durante il processo di onboarding, SmartStay e il Mandante approvano congiuntamente tramite piattaforma una checklist con lo stato iniziale dell'immobile.

SERVIZI INCLUSI NEL MANDATO

SmartStay si occupa delle seguenti attività:

- Pubblicazione e aggiornamento dell'annuncio sui principali portali (OTA);
- Gestione completa delle prenotazioni e della comunicazione con gli ospiti;
- Check-in/check-out e gestione dei codici di accesso o consegna chiavi;
- Pulizie professionali e fornitura biancheria;
- Stipula contratto di pronto intervento tecnico;
- Assistenza 7 giorni su 7;
- Invio dati alle autorità (Alloggiati Web, Comune, Agenzia delle Entrate);
- Fatturazione ai clienti finali;
- Accesso a reportistica mensile tramite piattaforma SmartStay;
- Scelta autonoma dei prezzi e delle condizioni commerciali, a esclusiva discrezione di SmartStay.

In caso di danni arrecati dagli ospiti, SmartStay provvede, ove possibile, ad addebitarne l'importo agli ospiti o ad attivare eventuali coperture assicurative. Il ripristino dei danni è successivamente eseguito da SmartStay tramite le proprie squadre o fornitori. Le manutenzioni ordinarie, ad esclusione della manutenzione annuale al condizionatore e alla caldaia, straordinarie o legate alla normale usura sono a carico del Proprietario.

PROVVIGIONI

La Provvigione SmartStay è definita nel Contratto, spetta a SmartStay la maggiorazione del 2,5% calcolata secondo le stesse modalità per le prenotazioni dirette (non mediate da ota)

DICHIARAZIONI FISCALI E RITENUTE

Il Mandante è tenuto a completare la sezione fiscale sulla piattaforma SmartStay, dichiarando se intende applicare la ritenuta d'acconto del 21% (art. 4 DL 50/2017). In caso di mancata dichiarazione o variazione non comunicata, SmartStay applicherà la ritenuta secondo obbligo di legge.

ADEMPIMENTI BUROCRATICI

SmartStay, ove previsto, si occupa direttamente o tramite tecnici abilitati di:

- Pratiche SCIA/comunicazione Comune;
- Ottenimento CIR;
- Attivazione copertura assicurativa;
- Registrazioni obbligatorie presso autorità pubbliche.

DURATA, RECESSO E DISPONIBILITÀ ROLLING Il mandato ha durata pari a quella stabilita nel Contratto. Il recesso può avvenire in ogni momento con comunicazione scritta o tramite piattaforma, rispettando un preavviso minimo previsto dal Contratto.

Il Mandante si impegna a garantire la disponibilità dell'immobile per l'intero Periodo di Disponibilità già definito sulla piattaforma SmartStay al momento del recesso. Se il Periodo di Disponibilità impostato è, ad esempio, di 60 giorni, la comunicazione di recesso deve avvenire almeno 67 giorni prima rispetto alla data di efficacia desiderata.

Il Mandante può estendere in qualsiasi momento il Periodo di Disponibilità, ma non può ridurlo con effetto immediato: le modifiche riduttive avranno effetto decorso il termine massimo di disponibilità precedentemente impostato.

Il Mandante è inoltre tenuto a garantire l'adempimento di tutte le prenotazioni confermate, all'interno del Periodo di Disponibilità, prima della data di efficacia del recesso.

MODIFICA UNILATERALE DEI TERMINI

SmartStay si riserva il diritto di aggiornare o modificare le presenti Condizioni Generali in qualsiasi momento, con effetto non retroattivo. Le modifiche saranno comunicate al Mandante tramite email e notifica sulla piattaforma. Continuando a utilizzare il servizio dopo la data contenuta nella comunicazione, il Mandante accetta i nuovi termini.