

CONTRATTO DI GESTIONE ED AMMINISTRAZIONE

Tra i Multiproprietari del “Victor Village Residence Club” complesso turistico residenziale in Marina di Ugento – Località Fontanelle, in persona del suo Amministratore,

E

la S.r.l. G.I. & T., con sede in Tuglie (LE) alla Via Trieste n. 128, in persona del suo legale rappresentante Dott. Nicola Fiorito (p.IVA 03860860752), dall'altra,

PREMESSO

- che con contratto del 29.04.2006 registrato a Gallipoli il 02.05.2006 al n. 626, il Condominio in località Fontanelle – Ugento – Complesso “Victor Village”, ha stipulato Contratto di gestione ed amministrazione del Condominio con la S.r.l. G.I.& T., con sede in Tuglie;

tanto premesso, si conviene quanto segue:

Art. 1 – Premessa

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale di questo atto.

Art. 2 – Gestione e Amministrazione

La gestione e l'amministrazione della Multiproprietà delle unità abitative facenti parte del “Victor Village” in Località Fontanelle di Ugento sono concesse per otto anni alla S.r.l. G.I.& T., che accetta.

2.1 Il Gestore

La gestione unitaria del complesso turistico-residenziale spetta alla G.I.& T. S.r.l. o ad un suo delegato.

2.2 Recesso e revoca

E' in facoltà della G.I.&T. S.r.l., previo avviso scritto da inviarsi, mediante lettera raccomandata A/R almeno 180 giorni prima, all'Amministratore della Multiproprietà, in rappresentanza dei Multiproprietari, recedere nei seguenti casi:

- qualora il 10% dei Multiproprietari risultino morosi nei pagamenti;
- qualora sia modificato senza il suo preventivo consenso il presente regolamento;
- qualora siano decisi senza il suo preventivo consenso ulteriori servizi.

L'incarico di gestione del complesso residenziale non potrà essere revocato prima della scadenza del termine se non per dolo o colpa grave del gestore.

2.3 Gestione residenziale

La G.I. & T. S.r.l., provvederà all'esercizio dell'attività in modo unitario e nel rispetto della destinazione residenziale del complesso, offrendo, nel periodo giugno-settembre di ogni anno, servizi primari di tipo alberghiero, nonché servizi facoltativi.

La gestione dovrà essere effettuata secondo il miglior standard e il Gestore non dovrà essere ostacolato da alcuno nello svolgimento del suo incarico.

2.4 Sostituzione

La società incaricata della gestione può sostituire a sé, nell'esercizio della sua attività di gestione, altre persone fisiche o giuridiche. In caso di sostituzione il Gestore non sarà liberato delle obbligazioni a suo carico sino alla scadenza del contratto sottoscritto.

2.5 Espletamento dei servizi

La G.I. & T. S.r.l. può, nell'espletamento della sua attività di gestione, stipulare contratti e conferire incarichi anche a terzi, ferme restando le Sue responsabilità sino alla scadenza del contratto.

2.6 Cauzione

Il Multiproprietario, al momento della presa in possesso del bene, deve versare alla G.I. & T. S.r.l. la cauzione in contanti di € 150,00= (centocinquantaeuro), per il primo anno. Per gli anni successivi detta somma sarà aggiornata secondo la variazione, determinata dall'ISTAT, per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

La predetta cauzione non potrà in alcun caso essere richiesta a coloro che abbiano acquisito il diritto a soggiornare presso il complesso in forza dell'utilizzo delle prestazioni di un qualsiasi circuito di scambi internazionali, né l'eventuale mancato deposito della cauzione potrà essere loro opposto come giusta causa per eventuale rifiuto di ospitalità turistica.

2.7 Verbale di consegna – Restituzione delle chiavi

Contestualmente alla consegna delle chiavi il Multiproprietario consegnerà alla G.I. & T. S.r.l. un modello predisposto (verbale di consegna) che riporterà lo stato dell'unità immobiliare e degli arredi, la consistenza degli corredi.

Ogni Multiproprietario è tenuto, al termine del periodo di godimento, a riconsegnare le chiavi al Gestore.

E' vietato fare copia delle chiavi.

2.8 Restituzione della cauzione

Il Multiproprietario ha diritto a farsi restituire la cauzione versata in occasione della restituzione delle chiavi e del verbale di consegna. Comunque il gestore evidenzierà gli importi dei possibili danni causati dal Multiproprietario e ne chiederà il pronto pagamento.

E' implicito che la cauzione può essere utilizzata per coprire il costo del danno stesso o di servizi prestati dalla G.I. & T. S.r.l..

2.9 Occupazione illegittima o ingiustificata

In caso di occupazione delle unità immobiliari oltre il termine di godimento previsto nell'atto di acquisto, il Multiproprietario è tenuto a pagare in favore della G.I. & T. S.r.l. la penale pari a € 100,00= (centoeuro) al giorno che sarà rivalutata annualmente nella misura del 10% salvo maggiore danno. Il Gestore o il suo delegato hanno la facoltà di sgomberare coattivamente gli effetti personali lasciati dal Multiproprietario in caso di mancata consegna delle chiavi (di cambiare anche serrature) depositando il luogo chiuso gli effetti rimossi. Resta fermo il diritto del Multiproprietario successivo nel tempo di agire in sede penale e/o civile.

2.10 Segnalazione danni evidenziati successivamente

Il Multiproprietario uscente, anche dopo aver sottoscritto e consegnato il verbale di consegna, è responsabile dei danni e/o ammanchi che vengono rilevati in tempi successivi.

In questo caso, comunque, il gestore deve darne al Multiproprietario comunicazione per iscritto con racc.ata A/R e non oltre il terzo giorno dalla consegna delle chiavi e del verbale di consegna.

2.11 Deposito momentaneo delle chiavi

Ciascun Multiproprietario, qualora lasciasse incustodito, durante il suo periodo di godimento, il bene per un periodo superiore a ventiquattro ore, è tenuto a lasciare le chiavi al gestore per consentire l'accesso in caso di necessità, è tenuto altresì, a consentire che nell'unità si proceda, durante il suo periodo di godimento, alle ispezioni ritenute necessarie per evitare eventuali danni.

2.12 Licenze e permessi

La G.I. & T. S.r.l. dovrà essere in regola con tutte le licenze e permessi necessari per l'espletamento dell'attività.

Art. 3 – Rapporti tra Gestore e Multiproprietari

I rapporti con i singoli Multiproprietari sono mantenuti dalla G.I. & T. S.r.l..

Art. 4 – Servizi obbligatori e facoltativi

4.1 Servizi esclusivi connessi alla multiproprietà

Ogni Multiproprietario è obbligato ad avvalersi dei seguenti servizi primari che svolgerà la G.I. & T. S.r.l. nel complesso e precisamente:

1. riordino e gestione degli appartamenti all'inizio e fine stagione (arredi, impianti, ecc.);
2. trattamento di disinfestazione e derattizzazione all'interno delle singole unità immobiliari;
3. pulizia di arrivo e infrasettimanale dell'interno delle singole unità abitative, escluso pentole, posate e frigo;
4. noleggio e cambio biancheria da letto e da bagno, cambio e lavaggio del copriletto e copri materasso e tende;
5. controllo dell'appartamento all'inizio e al termine di ogni settimana di godimento;
6. esecuzione di manutenzione ordinarie interne degli appartamenti ogni qualvolta si rendessero necessarie: tinteggiatura impianto idrico-fognario-elettrico, arredi, infissi il cui costo non ecceda € 23,00 pro quota;
7. consumo utenze luce e acqua;
8. assicurazione incendio, furto, R.C. atti vandalici;
9. raccolta rifiuti solidi purché inseriti nei sacchetti in dotazione;
10. gestione booking;
11. gestione amministrativa;

Non è ammessa la rinuncia ai servizi sopra enunciati.

4.2 Servizi facoltativi

Ogni Multiproprietario ha facoltà di avvalersi di servizi facoltativi offerti dal Gestore.

Indicativamente così elencati:

Bar	Escursioni	Corsi Sportivi
Telefono	Centro Fitness	Lavanderia
Ristoro	Cassette di sicurezza	ecc., ecc..

Resta ferma la possibilità del gestore di fornire qualsiasi altro servizio richiesto, al fine di garantire un miglior godimento del soggiorno ai Multiproprietari.

4.3 Determinazione dl costo dei servizi facoltativi

Il costo dei servizi facoltativi viene determinato dal Gestore secondo i prezzi correnti.

4.4 Pagamento dei servizi facoltativi

Il pagamento dei servizi facoltativi può essere eseguito, da parte del Multiproprietario al momento della prestazione oppure conteggiati e liquidati alla fine del periodo di godimento.

Art. 5 – Qualità dei servizi

Alla G.I. & T. S.r.l. è affidata la gestione unitaria del complesso immobiliare, mantenendo la sua destinazione residenziale.

Il Gestore nell'ambito del suo potere di indirizzo potrà determinare, sempre in rispetto della destinazione residenziale, il tipo di interventi e di opere da compiere sulle singole unità immobiliari.

E' fatto divieto ai Multiproprietari delle singole unità immobiliari di sostituire le singole gestioni separate alla gestione unitaria del Gestore.

I Multiproprietari devono uniformarsi all'indirizzo impartito dal gestore nell'ambito della sua gestione unitaria.

Art. 6 – Oggetto

La S.r.l. G.I. & T. espletterà a favore dei Multiproprietari i servizi previsti dal contratto del 29.04.2006 stipulato tra il condominio del Victor Village e la G.I. & T. S.r.l., oltre a quelli in questo atto specificati in favore dei Multiproprietari.

Art. 7 – Compenso

La G.I. & T. S.r.l. riceverà per la gestione forfetaria e l'amministrazione da ciascun Multiproprietario, ed in qualità di mandatario, per ogni settimana di utilizzazione dell'appartamento, al netto iva:

vedi prospetto allegato:.....

In dette somme sono comprese le quote dei servizi condominiali comuni di cui al contratto del 29.04.2006 tra il Condominio del complesso Turistico "Victor Village" e la G.I. & T. S.r.l. in premessa specificato. Detta somma sarà annualmente aggiornata secondo le variazioni, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente.

La somma va corrisposta entro il 28 febbraio di ogni anno sul _____ intestato alla G.I. & T. S.r.l. .

Art. 8 – Registrazione

La presente scrittura, contenendo esclusivamente disposizioni relative ad operazioni soggette ad IVA, è sottoposta a registrazione solo in caso d'uso, ai sensi dell'art. 5, comma 2 del DPR 24.04.86 n. 131.

Art. 9 – Allegato

Il contratto del 29.04.2006 registrato a Gallipoli il 02/05/2006 al n. 626 tra il Condominio del Complesso Victor Village in Località Fontanelle – Ugento – e la G.I. & T. S.r.l. viene allegato a questo contratto per farne parte integrante e sostanziale.

_____, lì

Proposta A:

COD.	STAG.	Bilo primo piano	Bilo piano terra	Trilo primo piano	Trilo piano terra
22-23-37-38	BASSA	238	254	299	316
24-25-35-36	MEDIA	264	282	329	348
26-27-28-29-30	ALTA	325	347	399	422
31-32-33-34	ALTISSIMA	366	391	445	471

.....

Proposta B:

COD.	STAG.	Bilo primo piano	Bilo piano terra	Trilo primo piano	Trilo piano terra
		307	317	374	384