

## Regolamento quadro del sistema di ospitalità diffusa della rete dei “Tesori Nascosti”

### *Règlement cadre du système d'accueil réparti du réseau des “Trésors cachés”*

---

(T2.6.6)

## 1. Premessa/ **Remarques préliminaires**

La rete del partenariato, come noto, è composta da enti ed organizzazioni diverse per natura e finalità e pertanto è stato evidente, sin dai primi incontri e dalle prime riflessioni, che il modello di gestione operativa e le regole da applicare nei diversi territori doveva tener conto di queste differenze e particolarità.

In linea generale possiamo dire che un'organizzazione efficiente, a livello territoriale, di accoglienza nelle aree interne e, più in generale, nelle aree poco strutturate dal punto di vista dell'offerta di servizi turistici, deve raggruppare e articolare gli attori coinvolti nelle seguenti categorie:

- Gestori di residenze (case vacanza, b&b, agriturismi, ecc.);
- Gestori di trattorie, ristoranti, ecc.;
- Operatori turistici (guide, accompagnatori, locatori di attrezzature sportive, ecc.);
- Aziende agricole e agroindustriali (caseifici, pastifici, ecc.).

A ciascuna di queste categorie dovranno essere formulate proposte coerenti e convincenti per potere federare e indirizzare gli operatori a obiettivi comuni e a risultati concreti.

Inoltre dovrà essere sempre presente un punto di riferimento, genericamente indicato come "punto di accoglienza" che avrà caratteristiche (e compiti) leggermente differenti ma che, in ogni caso, dovrà svolgere un lavoro di coordinamento e di interfaccia con gli operatori in modo da presentare il territorio alla clientela turistica come un sistema unico e integrato.

Le réseau de partenariat, comme on peut le constater, est composé d'organismes et d'organisations de nature et d'objet différents et il était donc clair, dès les premières réunions et premières réflexions, que le modèle de gestion opérationnelle et les règles à appliquer dans les différents territoires devaient prendre en compte ces différences et particularités.

En général, on peut dire qu'une organisation d'accueil efficace, au niveau territorial, dans les zones internes et, plus généralement, dans les zones peu structurées du point de vue de l'offre de services touristiques, doit regrouper et articuler les acteurs concernés dans les catégories suivantes :

- Gestionnaires de résidences (maisons de vacances, chambres d'hôtes, fermes, etc...) ;
- Titulaires de trattorias, restaurants, etc ;
- Opérateurs touristiques (guides, accompagnateurs, locateurs d'équipements sportifs, etc.)
- Fermes et entreprises agro-industrielles (laiteries, usines de pâtes alimentaires, etc.).

Des propositions cohérentes et convaincantes devraient être formulées pour chacune de ces catégories afin de fédérer et d'orienter les opérateurs vers des objectifs communs et des résultats concrets.

En outre, il doit toujours exister un point de référence, généralement appelé "point d'accueil", qui aura des caractéristiques (et des tâches) légèrement différentes mais qui, en tout cas, devra coordonner et interagir avec les opérateurs afin de présenter le territoire à la clientèle touristique comme un système unique et intégré.

## 2. Gestori di residenze/ Gestionnaires de résidences

Il modello di rete dei tesori nascosti del Mediterraneo non ha preso in esame, volutamente, gli operatori turistici tradizionali, hotel e pensioni, anche se non li ha esplicitamente esclusi. In alcuni casi, per esempio a Evisa, gli operatori tradizionali hanno attivamente partecipato alle attività di allestimento del partenariato locale.

Il modello generale e, conseguentemente, il regolamento applicativo prevedeva una ripartizione dei ricavi (con esclusione dei ricarichi delle reti internet internazionali, quali airbnb, booking, ecc.), su tre livelli: il proprietario cui rimaneva una quota del 50% comprensiva di tasse (in Italia 22%, cedolare secca) e utenze, i servizi diretti (pulizia, lavaggio biancheria, check in e out) 35%, e la promozione e gestione del rapporto commerciale 15%.

Il modello base di accordo tra i centri di accoglienza e i gestori di residenze è allegato (all.1). Ogni territorio ha adattato tale modello, con piccole varianti, alla propria realtà. In molti casi la prevalenza dei gestori capaci di gestire i servizi diretti (per esempio quelli associati a gîtes de France) ha permesso di unificare la quota riservata ai proprietari con quella dei servizi diretti. In altri la mancanza di società o persone in grado di offrire i servizi diretti ha reso impossibile l'inserimento (almeno per il momento) delle residenze nella rete.

Anche l'attività di promozione commerciale, collegata all'esistenza dei centri di accoglienza e alla loro effettiva operatività, non ha generato flussi turistici consistenti ma ha permesso di testare e validare la validità dello schema.

Le modèle de réseau des trésors cachés de la Méditerranée n'a pas délibérément considéré les tour-opérateurs traditionnels, les hôtels et les pensions de famille, bien qu'il ne les ait pas explicitement exclus.

Dans certains cas, par exemple à Evisa, les opérateurs traditionnels ont participé activement aux activités de mise en place du partenariat local.

Le modèle général et, par conséquent, le règlement d'application prévoyait une répartition des revenus (à l'exclusion des recharges des réseaux Internet internationaux, tels que airbnb, booking, etc.), à trois niveaux : le propriétaire qui détenait une part de 50% TTC (en Italie 22%, coupon sec) et utilities, les services directs (nettoyage, lavage, enregistrement et départ) 35% et la promotion et gestion des relations commerciales 15%.

Le modèle d'accord de base entre les centres d'accueil et les gestionnaires de résidences est joint en annexe (annexe 1).

Chaque territoire a adapté ce modèle, avec de petites variations, à sa propre réalité. Dans de nombreux cas, la prédominance de gestionnaires capables de gérer des services directs (par exemple ceux associés aux gîtes de France) a permis de combiner la part réservée aux propriétaires avec celle des services directs. Dans d'autres, le manque d'entreprises ou de personnes capables d'offrir des services directs a rendu impossible l'inclusion des résidences dans le réseau (du moins pour le moment).

De même, l'activité de promotion commerciale, liée à l'existence des centres d'accueil et à leur bon fonctionnement, n'a pas généré pour le moment de flux touristiques significatifs mais a permis de tester et de valider la validité du dispositif.

### 3. Gestori di ristoranti/ Titulaires de restaurants

L'attività di ristorazione è un elemento essenziale dell'offerta territoriale anche se, spesso, non genera ricadute e sinergie interessanti ed evidenti sul territorio. D'altra parte la maggior parte delle strutture ricettive, tradizionali e non, non dispone di servizi di ristorazione (sono pochi i casi di ristoranti collegati ad alberghi o altre residenze) e pertanto l'esistenza sul territorio di ristoranti, se possibile di qualità, diventa essenziale per la promozione "integrata" della zona.

Il progetto dei tesori nascosti del Mediterraneo non prevedeva specifiche condizioni di adesione alla rete per questa categoria di operatori e pertanto i partner del progetto si sono limitati a verificare l'esistenza di operatori validi di questo tipo e a coinvolgerli chiedendo loro l'adesione alla rete, garantendo loro in compenso, la promozione delle loro attività sui canali di comunicazione tradizionali e multimediali attivati.

*L'activité de restauration est un élément essentiel de l'offre territoriale même si, souvent, elle ne génère pas d'effets et de synergies intéressants et évidents sur le territoire. D'autre part, la plupart des structures d'hébergement, traditionnelles ou non, ne disposent pas de services de restauration (il y a peu de cas de restaurants reliés à des hôtels ou autres résidences) et donc l'existence de restaurants dans la zone, si possible de qualité, devient essentielle pour la promotion "intégrée" de la zone.*

*Le projet des trésors cachés de la Méditerranée ne prévoyait pas de conditions spécifiques d'adhésion au réseau pour cette catégorie d'opérateurs et les partenaires du projet se sont donc limités à vérifier l'existence d'opérateurs valables de ce type et à les impliquer en leur demandant de rejoindre le réseau, leur garantissant, d'autre part, la promotion de leurs activités sur les canaux traditionnels et de communication multimédia active.*

### 4. Operatori turistici / Opérateurs touristiques

Questa categoria di attori risulta assai composita perché comprende sia strutture sportive quali campi di tennis, piscine, fattorie didattiche, ecc. sia operatori singoli quali guide turistiche e ambientali, sportive, noleggi di biciclette e altro materiale sportivo, ecc.

La rete dei centri di accoglienza ha cercato in tutti i territori di stabilire rapporti di collaborazione permanenti con questi operatori, promuovendo anche eventi e attività congiunte, nonché "pacchetti" di proposte turistiche congiunte. Per esempio a Senarega, nelle valli genovesi, è stato proposto un percorso integrato: treno Genova-Casella, locazione di cicli (elettrici o no), pranzo alla trattoria "il pioppo", eventuale gita a piedi al Monte Antola e ritorno.

Le guide turistiche o ambientali (ogni Regione Italiana e Francese adotta regolamenti leggermente differenti) sono state aggregate in modo costante alle attività della rete perché risultano essenziali per la messa a punto di un'offerta di qualità (ideazione di proposte, accompagnamento degli ospiti, organizzazione di eventi).

L'esistenza di gestori/locatori di attrezzature sportive è risultata altrettanto essenziale per la realizzazione di un'offerta turistica adeguata alle potenzialità del territorio. Per esempio a Tolla il partner locale (Comune di Tolla) ha acquistato dei pedalò e li ha dati in gestione al club nautico locale per aumentare l'attrattiva turistica del lago. Altrettanto ha fatto il Consorzio ospitalità diffusa, convenzionandosi con un locatore di cicli della costa, per poter offrire questo servizio anche nelle zone interne.

Cette catégorie d'acteurs est très composite car elle comprend à la fois des structures sportives telles que courts de tennis, piscines, fermes éducatives, etc. et des opérateurs individuels tels que guides touristiques et environnementaux, sports, location de vélos et autres équipements sportifs....

Le réseau des centres d'accueil a cherché à établir des relations de coopération permanente avec ces opérateurs dans tous les domaines, en promouvant également des manifestations et activités communes, ainsi que des "paquets" de propositions touristiques communes. Par exemple, à Senarega, dans les vallées génoises, un itinéraire intégré a été proposé : train Gênes-Casella, location de vélos (électriques ou non), déjeuner à la trattoria "il pioppo", possibilité d'aller et retour à pied au Monte Antola.

Les guides touristiques ou environnementaux (chaque Région italienne et chaque Région française adopte des réglementations légèrement différentes) ont été constamment agrégés aux activités du réseau car ils sont indispensables au développement d'une offre de qualité (conception de propositions, accompagnement des hôtes, organisation de manifestations).

L'existence de gestionnaires/logers d'équipements sportifs était également essentielle pour la création d'une offre touristique adaptée au potentiel du territoire. Par exemple, à Tolla, le partenaire local (la municipalité de Tolla) a acheté des pédalos et les a confiés au club nautique local pour accroître l'attrait touristique du lac. Le COD a également fait un accord avec un bailleur de cycles de la côte, pour pouvoir offrir ce service aussi dans les zones intérieures.

## **5. Aziende agricole e agroindustriali / Fermes et entreprises agro-industrielles**

Gli agricoltori e gli altri produttori di prodotti alimentari, nonché i commercianti degli stessi, sono una componente essenziale dell'offerta turistica integrata nelle zone interne, per definizione ricche di prodotti alimentari genuini, freschi e strettamente connessi alla natura e alla cultura locale.

Una componente apposita del progetto è stata dedicata a questa categoria di attori poiché i prodotti agricoli della zona (ad esempio le castagne di Evisa o le nocciole della Val d'Aveto) possono diventare un attrattore importante di turisti "dolci" e un veicolo promozionale per diffondere l'immagine e la notorietà della zona.

La presentazione delle produzioni tipiche (vedi il sito di progetto), il catalogo dei prodotti e la rete dei punti di vendita locali, sono oggetto di una presentazione a parte ma la potenzialità di queste attività dovrà essere utilmente sfruttata in futuro per divenire parte integrante dell'offerta turistica locale, per esempio sviluppando la collaborazione ristoranti-produttori locali, quella tra bed&breakfast e agricoltori (colazioni con prodotti freschi e conservati), ecc.

Les agriculteurs et autres producteurs de denrées alimentaires, ainsi que les négociants de produits alimentaires, sont une composante essentielle de l'offre touristique intégrée dans les zones intérieures, par définition riche en produits alimentaires authentiques et frais et étroitement liée à la nature et à la culture locales.

Une composante spéciale du projet a été consacrée à cette catégorie d'acteurs, car les produits agricoles de la région (par exemple les châtaignes d'Evisa ou les noisettes du Val d'Aveto) peuvent devenir une attraction importante pour les touristes "doux" et un véhicule promotionnel pour diffuser l'image et la renommée de la région.

La présentation des produits typiques (voir le site du projet), le catalogue des produits et le réseau de points de vente locaux, font l'objet d'une présentation séparée mais le potentiel de ces activités devrait être utilement exploité à l'avenir pour devenir partie intégrante de l'offre touristique locale, par exemple en développant la collaboration entre restaurants et producteurs locaux, entre gîtes et agriculteurs (produits frais et en conserve), etc.

## 6. I Centri di accoglienza / Centres d'accueil

Il punto di riferimento di ogni territorio sono i centri di accoglienza che, nel nostro modello, erano concepiti come i punti di arrivo, facilmente individuabili e raggiungibili da parte dei turisti in arrivo, per ottenere, in alcuni casi, l'accompagnamento alle residenze e il relativo check in e, in altri casi, la prenotazione di servizi di vario genere o l'acquisto di prodotti locali e della rete.

I centri di accoglienza, seppur individuati in tutti i territori, sono diventati operativi solo in chiusura di progetto o con modalità leggermente differenti da quelle ipotizzate, per problemi di carattere pratico (difficoltà ad entrare in possesso dei locali, lavori di ristrutturazione, ecc.) e/o istituzionale. Il centro che più si è avvicinato al modello teorico proposto è quello di Sorgono, ubicato in un locale in affitto sul fronte della strada principale e dotato di ufficio per la gestione delle prenotazioni e delle permanenze, di esposizione (e vendita) di prodotti locali, di zona reception e sosta degli ospiti. Il centro di Tolla è stato invece allestito presso la bottega sociale creata dagli abitanti del paese per la fornitura dei generi di prima necessità, mentre quelli di Evisa e delle Valli del Parco dell'Aveto sono stati realizzati in combinazione con gli uffici di promozione turistica (pubblici) locali. Il centro delle Valli genovesi, inizialmente previsto in locali del Comune di Casella (ex scuola) è stato poi spostato presso il castello di Senarega, una struttura acquisita in gestione dal Parco dell'Antola, adibita a rifugio escursionistico e possibile punto di riferimento per l'albergo diffuso in fase di realizzazione in tale borgata. Possiamo quindi concludere che tutti i territori sono in grado di gestire in modo organico la rete di operatori attivata nei diversi territori e promossa in modo unitario e coordinato.

Les points de référence pour chaque territoire sont les centres d'accueil qui, dans notre modèle, ont été conçus comme des points d'arrivée, facilement identifiables et accessibles par les touristes entrants, pour obtenir, dans certains cas, l'accompagnement aux résidences et l'enregistrement relatif et, dans d'autres cas, la réservation de services de différents types ou l'achat de produits locaux et de réseau.

Les centres d'accueil, même s'ils ont été identifiés dans tous les territoires, ne sont devenus opérationnels qu'à la fin du projet ou d'une manière légèrement différente de ce qui avait été supposé, en raison de problèmes pratiques (difficulté d'accès aux locaux, travaux de rénovation, etc.) et/ou institutionnels. Le centre qui s'est rapproché le plus du modèle théorique proposé est Sorgono, situé dans un magasin loué sur le front de la route principale et équipé d'un bureau pour la gestion des réservations et des séjours, l'exposition (et la vente) de produits locaux, la réception et la soste pour les clients. Le centre de Tolla, d'autre part, a été installé dans l'atelier social créé par les habitants de la ville pour répondre aux besoins de première nécessité, tandis que ceux d'Evisa et des vallées du parc de l'Aveto ont été créés en collaboration avec les offices locaux (publics) de promotion touristique. Le centre des vallées génoises, initialement prévu dans les locaux de la municipalité de Casella (ancienne école) a ensuite été transféré au château de Senarega, une structure acquise par la direction du Parco dell'Antola, utilisé comme refuge de randonnée et point de référence possible pour le "albergo diffuso" en réalisation dans ce village. On peut donc conclure que tous les territoires sont capables de gérer de manière organique le réseau d'opérateurs activés dans les différents territoires et promus de manière unitaire et coordonnée.

Allegato: schema di contratto con i proprietari/gestori di residenze / Annexe: schema de contrat type avec les propriétaires/gestionnaires de résidences

## Allegato:

### Contratto per servizi di supporto all'affitto turistico di immobili

Tra

Il Signor..... Codice fiscale....., residente in  
.....(.....), legale rappresentante della Società .....  
con sede in ..... (.....), Via .....  
Partita Iva ..... , Codice fiscale .....  
(d'ora in avanti denominato Proprietario)

E

il Signor ..... , Codice fiscale ..... ,  
residente in ..... (.....), legale  
rappresentante dell'Associazione ..... APS,  
cod. fiscale ..... ,  
con sede in ..... (.....), Via  
.....  
(d'ora in avanti denominata Fornitore di Servizi)

Premesso che

- La legge della Regione Liguria n. 32 del 12 novembre 2014 prevede la possibilità che i privati diano in locazione per periodi brevi appartamenti ammobiliati ad uso turistico (AAUT), così come definiti all'art. 27, con le caratteristiche precisate dalla D.G.R. n. 346 del 05 maggio 2017;
- il Proprietario ha la piena disponibilità dell'immobile sito in \_\_\_\_\_ ,  
Via \_\_\_\_\_ , n. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (di seguito denominato "immobile"), composto da n. .... locali  
(compresa cucina e bagno) e n. .... posti letto, arredato e attrezzato secondo gli  
standard di qualità concordati tra le Parti, come da distinta delle dotazioni allegata al presente  
Contratto (All. 1).
- il Fornitore di Servizi si occupa di fornire servizi di supporto alla locazione a breve/brevissimo termine, fornendo servizi pubblicitari (mediante pubblicazione di annunci sui portali di booking online e altro), gestendo le prenotazioni, effettuando check-in/check-out e coordinando le attività di pulizia, cambio biancheria e manutenzione ordinaria;
- il Proprietario ha manifestato interesse nell'attività svolta dal Fornitore di Servizi, e pertanto si è determinato a sottoscrivere il presente Contratto (di seguito denominato il "Contratto");

Si conviene e si stipula quanto segue

- 1- Le premesse formano parte essenziale ed integrante del Contratto;
- 2- Il Proprietario intende effettuare in prima persona l'attività di locazione turistica dell'immobile, ma si appoggerà per alcuni servizi di natura logistica e operativa, più avanti descritti, al Fornitore di Servizi, in forma esclusiva.
- 3- Il Proprietario dichiara:
  - a) che gli impianti dell'immobile sono a norma di legge;
  - b) di aver effettuato la necessaria Comunicazione presso Regione Liguria, ottenendo la registrazione dell'immobile come AAUT con provvedimento prot. n. ....

del ....., classificazione ..... allegato al presente accordo (All. 2);

- c) di aver attivato l'account per la trasmissione telematica dei dati delle persone alloggiate presso gli organi competenti;
- d) di aver stipulato una polizza assicurativa per i rischi derivanti dalla responsabilità civile verso gli inquilini e per coprire i danni provocati all'immobile e/o agli arredi dagli inquilini;
- e) di manlevare il fornitore di servizi da ogni responsabilità civile nei confronti degli inquilini e i danni da essi eventualmente provocati.
- f) Attribuire al Fornitore di Servizi la massima discrezionalità nello stabilire e variare il prezzo di affitto, nonché il numero minimo di notti richiesto per il singolo soggiorno, in base alla stagionalità, alle condizioni del mercato ecc.
- g) Effettuare, qualora si rendessero necessarie, delle manutenzioni/sostituzioni di impianti e/o elettrodomestici, provvedendovi nel più breve tempo possibile dalla richiesta scritta inviata per e-mail o comunicata telefonicamente dal Fornitore di Servizi, e comunque in tempo utile per non incorrere in problematiche di relazione con l'inquilino presente o successivo.
- h) Di mantenere a proprio carico le spese per utenze di luce, acqua e gas (per cucina e acqua calda), se non diversamente specificato nelle "spese accessorie".

Il Proprietario si impegna a fornire al Fornitore di Servizi:

- a) la planimetria dell'unità immobiliare, allegata al presente accordo (All. 4);
- b) 3 copie delle chiavi d'ingresso, e almeno 1 copia di quelle di eventuali armadietti contenenti interruttori e/o contatori;
- c) l'accesso a tutte le informazioni, locali, attrezzature ecc. necessari per la completa e corretta assistenza all'inquilino prima e durante il soggiorno.
- d) Copia delle autorizzazioni regionali e credenziali per accedere ai servizi telematici per la registrazione degli ospiti;

5- Il Fornitore di Servizi si impegna a:

- 1) Curare per conto del Proprietario la promozione dell'appartamento, inserendo la struttura su uno o più siti internet dedicati a questo tipo di locazioni, tenendo i contatti con i potenziali clienti e finalizzando le prenotazioni dopo conferma e assenso da parte del Proprietario;
- 2) pubblicizzare l'immobile al miglior prezzo possibile ma non garantisce un numero minimo di locazioni, né un importo minimo di reddito;
- 3) svolgere i servizi indicati nell'allegato a) che fa parte integrante e sostanziale del presente contratto;
- 4) supportare il proprietario nello svolgimento delle pratiche di avvio attività, ovvero la comunicazione presso Regione Liguria per ottenere la registrazione come AAUT e

8- Tutti i testi e l'altro materiale promozionale e informativo realizzato dal Fornitore di Servizi nello svolgimento dei servizi oggetto del presente Contratto resteranno di proprietà del Fornitore di Servizi che, in caso di cessazione del Contratto, avrà il diritto di non consegnarli.



9- Il Fornitore di Servizi coordinerà in base alle prenotazioni ricevute lo svolgimento dei servizi affidati secondo quanto indicato nel citato allegato a),

10- Il Fornitore di Servizi potrà fornire su richiesta alcuni servizi professionali aggiuntivi facendo ricorso anche a consulenze esterne (servizio fotografico, home staging ecc.), il cui costo resterà a carico del Proprietario e sarà quantificato all'occorrenza.

14- Il Fornitore di Servizi, in accordo con il Proprietario, potrà stabilire l'applicazione di un deposito cauzionale che sarà eventualmente restituito dal Proprietario dopo verifica dell'assenza di danni, entro 7 giorni dal check-out.

Qualora vengano constatati danni sarà cura del Fornitore di Servizi avvisare tempestivamente il Proprietario e assisterlo nell'effettuare le eventuali pratiche per il rimborso dei danni subiti.

15- Il Fornitore di Servizi dichiara di aver stipulato una polizza di assicurazione per la copertura degli eventuali danni da esso provocati all'immobile, agli arredi o alle dotazioni presenti, durante lo svolgimento dei propri servizi.

16- Il Proprietario rimane custode dell'immobile e ha facoltà di accedervi in qualsiasi momento ad eccezione dei periodi in cui l'immobile è locato a terzi. Il Proprietario potrà riservare per sé l'appartamento, in qualsiasi periodo dell'anno, purché l'appartamento non risulti già prenotato.

17- I canoni delle locazioni sono corrisposti dai terzi tramite carta di credito, effettuando due distinti versamenti:

- a) al Proprietario per la quota corrispondente alla locazione, ad eventuali oneri assicurativi e spese accessorie per riscaldamento;
- b) al Fornitore di Servizi per i servizi ricevuti;

la prenotazione si considererà confermata salvo buon fine del duplice pagamento, con invio di mail di conferma.

19- eventuali disdette delle prenotazioni saranno coperte da idonea polizza assicurativa stipulata dal fornitore di servizi;

21 - Il presente accordo sarà efficace dalla data della firma e fino al 31/12/2018 e si intenderà rinnovato tacitamente, se non diversamente esplicitato da una delle Parti due mesi prima della scadenza.

Il Contratto potrà essere interrotto liberamente da una delle due Parti con un preavviso di 60 giorni, comunicato con lettera raccomandata o PEC, o immediatamente in caso di inadempienza di una delle due Parti, salvo restando l'obbligo di portare a termine gli impegni reciproci per le prenotazioni già confermate o, nell'impossibilità di farlo, di corrispondere alla parte lesa il totale del mancato incasso derivante, comprese eventuali penali dovute.

23- Le modifiche e varianti al Contratto dovranno risultare sempre da atto scritto, escluso qualsiasi altro mezzo di prova.

25- Le Parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al presente Contratto.

26- In caso di controversia che non possa essere ricomposta per via bonaria, sarà competente il foro di Genova.

Letto, firmato e sottoscritto.

Il Proprietario

.....

Luogo e Data .....

Il Fornitore di Servizi

.....

Ai sensi dell'art. 1341 e 1342 del Codice Civile, le Parti dichiarano di approvare specificatamente le clausole 2, 3d, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 ."

Il Proprietario

.....

Il Fornitore di Servizi

.....

## Annexe

### Contrat de services d'appui à la location de propriétés touristiques

Entre  
Monsieur .....Code fiscal.....,  
(.....),  
.....  
..... (ci-après dénommé le propriétaire).  
E  
résidant ..... à  
.....  
de  
l'Association.....  
.....,  
(ci-après dénommé " Prestataire de services ")

#### ATTENDU QUE

- La loi de la Région Ligurie n° 32 du 12 novembre 2014 prévoit la possibilité pour les particuliers de louer pour de courtes périodes des appartements meublés à usage touristique (AAUT), tels que définis à l'article 27, avec les caractéristiques définies par le D.G.R. n° 346 du 05 mai 2017 ;
  - le Propriétaire a la pleine disponibilité des biens situés à \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_ (ci-après désignés comme " biens "), constitués de n. locaux
  - Le Prestataire de services est responsable de fournir des services d'assistance à la location à court / très court terme, de fournir des services de publicité (par la publication d'annonces sur les portails de réservation en ligne et plus encore), de gérer les réservations, d'effectuer les check-in / check-out et de coordonner les activités de nettoyage, de changement du linge et de maintenance courante ;
  - le Propriétaire a manifesté son intérêt pour l'activité exercée par le Prestataire et a donc décidé de signer le présent Contrat (ci-après dénommé le " Contrat ") ;
- Il est convenu et stipulé ce qui suit
- 1- Les locaux font partie intégrante et essentielle du Contrat ;
  - 2- Le Propriétaire a l'intention d'exercer lui-même l'activité de location touristique du bien, mais s'en remettra exclusivement au Prestataire pour certains services logistiques et opérationnels, décrits ci-dessous.
  - 3- Le Propriétaire déclare :
    - a) que les installations du bien sont conformes à la loi ;
    - b) d'avoir fait la communication nécessaire à la Région Ligurie, en obtenant l'enregistrement du bien comme bien de l'AAUT par arrêté prot. n. \_\_\_\_\_, classification ;
    - c) qu'elle a activé le compte pour la transmission télématique des données relatives aux personnes séjournant dans les organismes compétents ;
    - d) qu'il a souscrit une police d'assurance pour les risques découlant de sa responsabilité envers les locataires et pour couvrir les dommages causés à l'immeuble et/ou au mobilier par les locataires ;
    - e) dégager le prestataire de services de toute responsabilité civile à l'égard des locataires et des dommages qu'ils pourraient causer.

f) Donner au Prestataire de services la plus grande discrétion dans l'établissement et la modification du prix de location, ainsi que du nombre minimum de nuits requises pour le séjour individuel, en fonction de la saisonnalité, des conditions du marché, etc.

g) Effectuer, si nécessaire, l'entretien/remplacement des systèmes et/ou appareils, en les fournissant dès que possible à partir de la demande écrite envoyée par e-mail ou communiquée par téléphone par le Prestataire, et en tout cas à temps pour ne pas rencontrer de problèmes de relation avec le locataire présent ou suivant.

h) Maintenir à ses propres frais les frais d'électricité, d'eau et de gaz (pour la cuisson et l'eau chaude), sauf indication contraire dans les "frais accessoires".

Le Propriétaire s'engage à fournir le Prestataire de services :

a) le plan d'étage de l'unité de construction, joint à la présente entente (annexe 4) ;

b) 3 copies des clés d'entrée, et au moins une copie de celles de toutes armoires contenant des interrupteurs et/ou compteurs ;

c) l'accès à toutes les informations, locaux, équipements, etc. nécessaires pour une assistance complète et correcte au locataire avant et pendant le séjour.

d) Copie des autorisations et pouvoirs régionaux d'accès aux services télématiques pour l'enregistrement des invités ;

5- Le Prestataire s'engage à :

1) Au nom du Propriétaire, s'occuper de la promotion de l'appartement, insérer la structure sur un ou plusieurs sites web dédiés à ce type de location, garder le contact avec les clients potentiels et finaliser les réservations après confirmation et consentement du Propriétaire ;

2) annoncer la propriété au meilleur prix possible mais ne garantit pas un nombre minimum de baux, ni un revenu minimum ;

3) fournir les services énumérés à l'annexe a) qui fait partie intégrante et substantielle du présent contrat ;

4) soutenir le propriétaire dans la réalisation des démarches de création d'entreprise, c'est-à-dire la communication avec la Région Ligurie pour l'obtention de l'enregistrement en tant qu'AAUT et

8- Tous les textes et autres supports promotionnels et informatifs produits par le Prestataire dans le cadre de l'exécution des prestations couvertes par le présent Contrat restent la propriété du Prestataire qui, en cas de résiliation du Contrat, a le droit de ne pas les livrer.

9- Le Prestataire coordonne l'exécution des prestations confiées en fonction des réserves reçues, comme indiqué à l'annexe a) ci-dessus,

10- Le Prestataire peut fournir, sur demande, des services professionnels supplémentaires en faisant également appel à des consultants externes (service photo, home staging, etc.), dont le coût sera à la charge du Propriétaire et sera quantifié si nécessaire.

14- Le Prestataire, en accord avec le Propriétaire, peut établir la demande d'un dépôt de garantie qui sera restitué par le Propriétaire après vérification de l'absence de dommage, dans les 7 jours suivant le départ.

Si un dommage est constaté, le Prestataire en informera rapidement le Propriétaire et l'assistera dans l'exécution de toute procédure de remboursement des dommages subis.

15- Le Prestataire déclare avoir souscrit une police d'assurance pour couvrir tout dommage causé par lui aux biens, à l'ameublement ou aux équipements pendant l'exécution de ses prestations.

16- Le Propriétaire reste le gardien du bien et a le droit d'y accéder à tout moment, sauf pendant les périodes où le bien est loué à des tiers. Le propriétaire peut réserver l'appartement pour lui-même, à tout moment de l'année, tant que l'appartement n'est pas déjà réservé.

17 - Les frais de location sont payés par des tiers par carte de crédit, en effectuant deux paiements distincts :

a) au Propriétaire pour le montant correspondant à la location, les éventuels frais d'assurance et les frais supplémentaires de chauffage ;

b) au Fournisseur de services pour les services reçus ;

la réservation sera considérée comme confirmée sous réserve de la réussite du double paiement, par l'envoi d'un email de confirmation.

19 - toute annulation de réservation sera couverte par une assurance adéquate souscrite par le prestataire ;

21 - Le présent accord prendra effet à compter de la date de signature jusqu'au 31/12/2018 et sera reconduit tacitement, sauf stipulation contraire de l'une des Parties deux mois avant son expiration.

Le Contrat peut être librement interrompu par l'une des deux Parties avec un préavis de 60 jours, notifié par lettre recommandée ou PEC, ou immédiatement en cas de non-exécution par l'une des deux Parties, sans préjudice de l'obligation d'exécuter les engagements réciproques pour les réservations déjà confirmées ou, en cas d'impossibilité de le faire, de payer à la partie lésée le montant total du non-exécution en résultant, pénalités comprises.

23- Les modifications et modifications du Contrat doivent toujours être faites par écrit, à l'exclusion de tout autre moyen de preuve.

25- Les Parties s'autorisent mutuellement à communiquer leurs données personnelles à des tiers dans le cadre des obligations liées au présent Contrat.

26- En cas de litige qui ne peut être réglé à l'amiable, le tribunal de Gênes est compétent.

Lu et signé. Lieu et date .....

Le propriétaire

Le fournisseur de services

.....

.....

Conformément aux articles 1341 et 1342 du Code civil italien, les Parties déclarent qu'elles approuvent expressément les articles 2, 3d, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24.

Le propriétaire

Le fournisseur de services

.....

.....