

RESIDENCE PALAZZO BRANDO

CONDIZIONI GENERALI

1. Ambito d'applicazione

Le presenti Condizioni Generali di vendita si applicano alle operazioni aventi ad oggetto i servizi di soggiorno a fini turistici con formula Residence offerti dalla società Immobiliare Garibaldi SAS di Giulia Casagrande, nome commerciale "Residence Palazzo Brando", con sede in Via Francesco Manzato 2/a – 31100 Treviso, Partita Iva e Codice Fiscale 0364360262.

Le medesime prevalgono su qualsiasi accordo verbale con la precisazione ulteriore che eventuali comportamenti difformi non le possono derogare, essendo semmai meri ed occasionali atti di tolleranza.

Vi invitiamo a leggere attentamente i termini e le condizioni che seguono e che disciplinano il servizio offerto dal Residence Palazzo Brando.

Ci riserviamo il diritto di modificare i termini e le condizioni Particolari e Generali, senza preavviso, quando tali modifiche si rendano necessarie per modifiche del mercato, per l'evoluzione normativa o per variazioni nella fornitura del servizio.

2. Termini

Definizione dei termini usati nelle presenti Condizioni:

"Residence Palazzo Brando": persona giuridica che dà alloggio a ospiti dietro un corrispettivo.

"Ospite": Persona fisica che usufruisce dell'alloggio. L'ospite è al tempo stesso parte contraente. Come ospite si intende anche qualsiasi persona che accompagna la parte contraente (per es. familiari, amici, ecc). Può quindi coincidere o meno con il Cliente.

"Cliente": Persona fisica o giuridica residente nel territorio nazionale o all'estero, che stipula in quanto Ospite o per un Ospite un contratto di locazione breve.

"Struttura": Luogo nel quale sono presenti gli alloggi messi a disposizione da Residence Palazzo Brando, dietro corrispettivo, ai suoi ospiti.

"Alloggio" o "Locale": Appartamento di proprietà di Residence Palazzo Brando.

"Contratto": Accordo per il godimento di un alloggio dietro corrispettivo.

3. Accettazione delle condizioni generali di vendita.

Il Cliente con la firma del presente modulo accetta incondizionatamente e si obbliga ad osservare le condizioni Particolari e Generali, dichiarando di aver preso visione e di aver accettato tutte le indicazioni a lui fornite.

Residence Palazzo Brando non sarà vincolata a condizioni diverse se non preventivamente concordate per iscritto. L'eventuale nullità o inefficacia totale o parziale di uno o più articoli delle presenti Condizioni Generali non inficia in alcun modo la validità degli altri articoli, i quali, invece, manterranno la loro efficacia.

La condizione nulla o inefficace verrà sostituita da altra disposizione che si dimostri adeguata alle finalità economiche dell'accordo.

4. Stipula del contratto – acconto

Il Contratto è sottoposto all'accettazione di Residence Palazzo Brando tramite conferma della prenotazione.

Il Contratto non sarà altresì perfezionato finché Residence Palazzo Brando non riceverà un acconto pari a non meno del 30% del prezzo concordato e previsto per l'intero soggiorno o del prezzo del primo mese, nel caso di soggiorni di durata superiore a 30 giorni. Il versamento dell'acconto dovrà avvenire entro 2 giorni dalla prenotazione.

La conferma della prenotazione impegna Residence Palazzo Brando solamente a mantenere la prenotazione valida per il tempo necessario a ricevere evidenza dell'avvenuto pagamento dell'acconto da parte del Cliente, il quale si impegna – in caso di pagamento mediante bonifico - ad inviare via e-mail la contabile di pagamento con il relativo n. di CRO o TRN entro e non oltre 48 ore dalla prenotazione. Al buon fine di detto pagamento, la prenotazione risulterà definitivamente confermata ed il contratto perfezionato. In mancanza la prenotazione verrà meno ed il contratto si intenderà non stipulato ed inefficace.

Le spese relative al pagamento (per es. le spese di bonifico) sono a carico del Cliente. Per le carte di credito/carte con addebito immediato valgono le condizioni degli operatori delle carte stesse.

L'acconto una volta versato avrà valore di caparra confirmatoria e si applicherà la disciplina di cui all'art.1385 c.c..

5. Inizio e fine del soggiorno

Le camere in tutte le strutture del Residence sono disponibili dalle ore 14:00 del giorno di arrivo e devono essere rilasciate entro le ore 10:30 del giorno di partenza. L'eventuale sistemazione anticipata o il rilascio della camera successivo all'orario indicato sono soggetti al pagamento di un supplemento, da pagarsi in loco previo accordo con la struttura.

In ogni caso il Cliente (o l'Ospite) deve arrivare entro e non oltre le 19:00, salvo diversa pattuizione con la struttura. Viceversa, Residence Palazzo Brando avrà facoltà di trattenere la caparra di cui all'art.4 che precede recedendo dal contratto nonché di offrire l'alloggio ad altro Cliente.

6. Impegni del cliente.

I Clienti e gli Ospiti sono tenuti ad esaminare le presenti Condizioni Generali *on-line* sul sito www.palazzobrando.it prima di confermare la loro prenotazione.

Il Cliente si impegna e si obbliga a conservare e/o stampare le presenti Condizioni Generali, già visionate ed accettate durante il processo di prenotazione effettuato.

Per acquistare i servizi di soggiorno di Residence Palazzo Brando è necessario avere almeno 18 anni o essere maggiorenni secondo le leggi del Paese di cui si possiede la cittadinanza.

Chi esegue una prenotazione *on line* o telefonica si presume avere piena capacità giuridica, salvo conferma all'arrivo. Ove il Cliente o l'Ospite siano minorenni, non accompagnati, il

RESIDENCE PALAZZO BRANDO

residence Palazzo Brando rifiuterà l'esecuzione del contratto trattenendo la caparra di cui all'art.4.

7. Modalità d'acquisto.

Prima della conferma della prenotazione, al Cliente verrà riepilogato il costo totale dei servizi richiesti tramite e-mail.

Dopo aver confermato la prenotazione ed effettuato il pagamento dell'importo totale indicato nel riepilogo servizi, il Cliente riceverà un messaggio di posta elettronica all'indirizzo indicato contenente il riepilogo della propria prenotazione, il numero di prenotazione e le specifiche del servizio e i termini di cancellazione.

L'efficacia della prenotazione e quindi del contratto è in ogni caso subordinata al ricevimento dell'acconto di cui all'art.4 da parte di Residence Palazzo Brando.

N.B.

Il Cliente si impegna a controllare il riepilogo della prenotazione prima di effettuare il pagamento. È infatti fondamentale che tutti i dati (date, orari, nomi degli ospiti, indirizzi, numero di cellulare, e-mail) siano corretti. Se si dovessero rilevare inesattezze anche piccole (ad es. un errore di scrittura dei nomi) dovute a errore nell'inserimento dei dati da parte del Cliente, Residence Palazzo Brando dovrà essere immediatamente contattata. In qualunque caso di storno, annullamento, mancata ricezione del prezzo del servizio prenotato, ovvero qualora vi siano ragionevoli motivi di ritenere che la prenotazione sia effettuata per motivi illeciti, Residence Palazzo Brando avrà facoltà di cancellare la prenotazione e di chiedere il risarcimento del danno. Nel caso in cui risulti impossibile prendere contatto con il Cliente, Residence Palazzo Brando potrà non confermare o annullare la prenotazione senza incorrere in alcun tipo di responsabilità.

8. Garanzia

Salvo diversi accordi con Residence Palazzo Brando, le singole prenotazioni devono essere accompagnate da una carta di credito valida, con numero, data di scadenza e numero di sicurezza (CVC) e ciò a garanzia dell'integrale pagamento del soggiorno e di altri importi specificati nelle presenti condizioni generali, quali a titolo esemplificativo i servizi extra.

Salvo quanto previsto dal successivo art.9, Residence Palazzo Brando è autorizzata ad addebitare al Cliente l'intero prezzo del soggiorno in caso di sua mancata presentazione presso la struttura senza alcuna preventiva comunicazione e, ciò, a titolo di penale. Trattandosi di penale corrispondente al danno patito dal Residence Palazzo Brando, le parti concordano che è equa e come tale non suscettibile di domanda di riduzione.

9. Recesso dal contratto

Recesso da parte di Residence Palazzo Brando

Se l'ospite non si presenta entro le ore 19:00 del giorno di arrivo pattuito, vale quanto previsto e disciplinato dall'art.5. Nel caso in cui il Cliente non si presenti entro l'orario colì previsto, Residence Palazzo Brando potrà di diritto recedere dal Contratto, trattenere l'acconto versato ex art.4 avente funzione di caparra ex art. 1385 c.c. ed addebitare su carta di credito a titolo di penale il saldo prezzo dell'alloggio. La penale corrisponde al danno subito dal Residence Palazzo

Brando, che avrà perso la possibilità di offrire a terzi l'alloggio a causa del comportamento dell'ospite e, quindi, come tale è equa e non suscettibile di domanda di riduzione.

Residence Palazzo Brando si riserva la facoltà di recedere dal contratto fino a 1 giorno prima della data di arrivo prevista del Cliente allorché l'alloggio non sia disponibile per fatti indipendenti dalla sua volontà (guasti, necessità di interventi di riparazione etc etc).

La comunicazione del recesso andrà effettuata all'email indicata dal Cliente al momento della prenotazione.

Recesso da parte del Cliente

Il Cliente può recedere dal Contratto fino a 30 giorni prima della data di arrivo prevista senza motivo e senza versare alcun corrispettivo ottenendo la restituzione dell'acconto versato ex art.4.

La comunicazione del recesso andrà effettuata all'email del Residence Palazzo Brando comunicata al momento della prenotazione e comunque reperibile nel sito www.palazzobrando.it.

In caso di recesso del Cliente esercitato senza rispettare il suddetto termine, Residence Palazzo Brando avrà diritto di trattenere l'acconto in questione, avente funzione di caparra ex art. 1385 c.c., potendo offrire a terzi l'alloggio.

Forza maggiore

Se l'adempimento del Contratto diviene impossibile per cause di forza maggiore (per es. calamità naturale, pandemia e relative misure di contenimento, sciopero, serrata, disposizioni ufficiali ecc.) indipendenti dalla volontà di Residence Palazzo Brando, questo potrà recedere in qualunque momento senza alcun preavviso ovvero, se l'esecuzione del contratto avrà avuto inizio, risolverlo immediatamente per impossibilità sopravvenuta.

In tale ipotesi, in caso di impossibilità totale di assicurare i servizi, l'acconto versato ex art.4 sarà restituito al Cliente; in caso, invece, di impossibilità parziale, Residence Palazzo Brando restituirà, se già versato integralmente, il prezzo per la prestazione non goduta dal Cliente ovvero, se non ancora versato al momento del verificarsi dell'impossibilità, potrà chiedere al Cliente il pagamento solo per la prestazione effettivamente goduta.

È escluso in ogni caso il diritto al risarcimento danni a favore del Cliente.

10. Segnalazioni all'atto della prenotazione

Le preferenze eventualmente segnalate dai Clienti riguardo la scelta delle camere (ad es.: a piano terra, con letti matrimoniali, ...) non sono vincolanti per Residence Palazzo Brando, che potrà accoglierle o meno secondo le possibilità e disponibilità del momento.

11. Diritti dell'Ospite

L'Ospite la cui prenotazione sia stata regolarmente confermata, ha diritto di usufruire regolarmente dei locali delle strutture del Residence, messe a disposizione degli ospiti senza condizioni specifiche, e del regolare servizio. L'Ospite ha la facoltà di esercitare i propri diritti nell'osservanza di tutte le direttive e del regolamento della struttura.

RESIDENCE PALAZZO BRANDO

12. Obblighi dell'Ospite e del Cliente

L'Ospite e/o il Cliente è tenuto, al più tardi al momento della partenza, a pagare i corrispettivi aggiuntivi, connessi a servizi/prestazioni extra di cui hanno usufruito l'ospite e/o le persone che lo accompagnavano, più l'imposta sul valore aggiunto di legge e la tassa di soggiorno se prevista. È altresì responsabile per qualsiasi danno patito da Residence Palazzo Brando o da terzi, compresi gli altri ospiti, da lui causato o causato da persone per le quali lo stesso è responsabile. L'Ospite e/o il Cliente non è autorizzato a fornire a terzi non alloggiati nella struttura i codici di accesso dei cancelli pedonali e di quelli di accesso ai mezzi a motore; non è altresì autorizzato a fornire a terzi non alloggiati telecomandi e/o chiavi per l'accesso ai locali.

13. Diritti del Residence Palazzo Brando

Se il Cliente rifiuta di saldare il corrispettivo per i servizi aggiuntivi acquistati in loco, a Residence Palazzo Brando spetta di legge il diritto di soddisfarsi con prelazione ex art. 2760 c.c., qui richiamato, sulle cose dell'Ospite che si trovano nel Residence e sulle quali ha diritto di ritenzione. I suddetti diritti di ritenzione e di pegno spettano anche a garanzia di eventuali indennizzi di qualsiasi genere.

Se il Cliente rifiuta di saldare il corrispettivo per i servizi aggiuntivi acquistati in loco e di cui viene fatta firmare la ricevuta, Residence Palazzo Brando potrà addebitarli in carta di credito concessa a garanzia ex art.8.

14. Obblighi del Residence Palazzo Brando

Residence Palazzo Brando è tenuto a fornire le prestazioni e i servizi pattuiti in una misura corrispondente al proprio standard. Il Residence può mettere a disposizione degli ospiti una sistemazione sostitutiva adeguata (di pari qualità), in caso di, a titolo d'esempio, stanza/e inagibile, prolungamento della permanenza degli ospiti occupanti il locale in questione, overbooking oppure altre rilevanti esigenze dell'albergo che impongono tale decisione. Eventuali costi aggiuntivi connessi alla sistemazione sostitutiva, in questi specifici casi, sono a carico del Residence.

15. Responsabilità per danni a cose

Residence Palazzo Brando è responsabile dei danni patiti dall'ospite se il danno si è verificato nei locali della struttura ovvero se la stessa o i propri dipendenti ne siano i responsabili. Residence Palazzo Brando risponde per cose introdotte nei locali dall'ospite limitatamente per un importo massimo equivalente a dieci volte il prezzo di locazione per giornata se e in quanto non riesca a dimostrare che il danno non è stato causato da esso, dai propri dipendenti o da persone che frequentano il proprio esercizio. In tale contesto è responsabile, fino al massimale citato, per deterioramento, distruzione o sottrazione di cose, oggetti di valore, denaro e titoli di credito. Residence Palazzo Brando non è tuttavia responsabile quando i danni o la sottrazione si siano verificati per fatto del cliente o per forza maggiore. La custodia di oggetti può essere rifiutata nel caso in cui siano pericolosi (cioè potenzialmente in grado di provocare danni), troppo ingombranti o di valore eccessivo. In ogni caso il Residence si riserva di comunicare il costo per tale servizio per il quale gode del privilegio e del diritto di ritenzione ex art.2761, comma III e IV c.c.

Le cose si considerano introdotte nella struttura nel momento in cui sono prese in consegna da un membro del personale dell'esercizio ricettivo o siano portate in un posto, all'interno dell'esercizio ricettivo, destinato alla custodia delle stesse. L'ospite deve denunciare il fatto senza ingiustificato ritardo alla direzione della struttura per non perdere il diritto al risarcimento (art. 1785 ter c.c.).

Per quanto non espressamente richiamato si applicano gli artt.1783 c.c. e ss previsti per il deposito in albergo.

16. Manutenzioni

Residence Palazzo Brando si riserva il diritto di apportare modifiche all'organizzazione e alle strutture durante il periodo di apertura al pubblico per svolgere manutenzioni necessarie. Nel quadro delle necessarie attività di manutenzione il Cliente acconsentirà, senza per questo vantare diritti di rimborso, a che vengano eseguiti lavori all'alloggio o alle strutture durante il periodo della propria permanenza nello stesso.

17. Animali

Gli Animali non possono essere introdotti nelle strutture salvo previa approvazione da parte di Residence Palazzo Brando e in ogni caso dietro pagamento di un costo mensile aggiuntivo di min € 50 e max € 150 a copertura dei maggiori oneri di pulizia.

Qualora autorizzato, il Cliente che porta con sé un animale domestico, è tenuto durante la sua permanenza a custodire debitamente l'animale domestico oppure a farlo custodire a sue spese da terzi.

Il Cliente ovvero l'ospite, che porta con sé un animale domestico, deve disporre di debita copertura assicurativa di responsabilità civile per gli animali domestici oppure di copertura assicurativa personale, che copra anche eventuali danni causati dagli animali. Su richiesta di Residence Palazzo Brando deve essere esibito il certificato assicurativo.

Il risarcimento dovrà coprire altresì tutti i danni che Residence Palazzo Brando fosse chiamato a liquidare a terzi.

18. Prolungamento del soggiorno

Il Cliente non può pretendere che la sua permanenza venga protratta oltre il termine pattuito e Residence Palazzo Brando non ha alcun obbligo a riguardo.

Qualora l'Ospite non possa lasciare la struttura alla data di partenza stabilita, poiché a causa di circostanze straordinarie e imprevedibili (per es. calamità naturali, alluvioni, scioperi ecc.) sono precluse tutte le possibilità di mettersi in viaggio, in tal caso, il Contratto verrà automaticamente prorogato per tutta la durata dell'impedimento e Residence Palazzo Brando potrà richiedere un corrispettivo aggiuntivo.

19. Cessazione anticipata del contratto

Il Contratto termina allo scadere del periodo concordato; qualora la sua cessazione avvenisse durante il soggiorno e prima della sua scadenza per colpa imputabile al Cliente, l'importo della mensilità pagata anticipatamente non verrà rimborsata e, qualora la cessazione avvenisse dopo il giorno 20 del mese, dovrà essere saldata anche la mensilità successiva, considerando il tutto come indennità di cancellazione per i giorni non usufruiti (ovvero come penale,

RESIDENCE PALAZZO BRANDO

congrua ed irriducibile corrispondendo al danno patito dal Residence Palazzo Brando).

Inoltre, Residence Palazzo Brando potrà risolvere il contratto con effetto immediato ai sensi dell'art.1456 c.c. e salve le sanzioni previsti per singoli casi nel caso in cui l'ospite:

- utilizzi i locali con grave pregiudizio della proprietà o renda intollerabile la convivenza con gli altri ospiti tenendo un comportamento prepotente, privo di riguardo, scandaloso o in ogni caso sconsiderato o si renda colpevole di azioni od omissioni contro il prestatore di servizi ricettivi, il personale, gli altri ospiti e/o persone che si trovano nel Residence, punite dalla legge come reato e che abbiano ad oggetto, i diritti di proprietà, il buon costume e l'integrità fisica
- non comunichi a Residence Palazzo Brando i nominativi di eventuali suoi ospiti
- fumi all'interno di uno degli appartamenti o delle aree comuni chiuse
- sia affetto da malattia contagiosa o da malattia il cui decorso superi il periodo di soggiorno concordato o nel caso in cui si rendano necessarie cure particolari

Il contratto cesserà di produrre effetti in caso di morte dell'Ospite.

Il pagamento del canone pattuito deve essere effettuato in via anticipata entro il 5 di ogni mese. Il mancato rispetto di tale termine da parte del Cliente potrà comportare la risoluzione di diritto anticipata del contratto ai sensi dell'art.1456 c.c. mediante semplice comunicazione via email all'indirizzo comunicato alla struttura al momento della prenotazione.

20. Malattia o morte dell'Ospite

Se un Ospite si ammala durante la sua permanenza nella struttura, Residence Palazzo Brando provvederà su sua richiesta a metterlo in contatto con strutture mediche.

In caso di grave pericolo, Residence Palazzo Brando provvederà all'assistenza medica – chiamando il 118 - anche senza specifica richiesta dell'Ospite, in particolare se l'assistenza è urgente e l'Ospite non sia in grado di decidere al proposito.

Treviso, Lì

IL CLIENTE / L'OSPITE

Nome:

Cognome:

Ai sensi e per gli effetti degli artt.1341 e 1342 c.c., ove applicabili, vengono sottoscritte specificatamente per espressa conoscenza, comprensione e accettazione anche le clausole di cui agli artt. 1, 7 e 8 delle Condizioni Particolari che prevedono clausole risolutive espresse e penali.

Vengono altresì sottoscritte specificatamente per espressa conoscenza, comprensione e accettazione anche le seguenti clausole delle Condizioni Generali:

Art. 1 – Facoltà di modifica unilaterale delle condizioni contrattuali

Art. 5 – Facoltà di incamerare la caparra

Art. 6 – Impegni del Cliente

Art. 7 – Disciplina delle prenotazioni, limitazione di responsabilità del Residence Palazzo Brando

Art. 8 – Garanzia e clausola penale

Residence Palazzo Brando ha il diritto di pretendere dal Cliente ovvero dall'ospite, oppure dai relativi successori legali in caso di morte, il pagamento in particolare delle spese indicate a seguire:

- a) parcella del medico, spese per il trasporto del malato, medicinali e assistenza medica
- b) disinfezione della stanza resasi necessaria,
- c) biancheria, lenzuola e accessori per il letto divenuti inutilizzabili o relativa disinfezione o pulizia generale,
- d) ripristino di pareti, oggetti d'arredo, tappeti ecc., nella misura in cui questi si siano deteriorati o danneggiati a seguito della malattia o della morte sopraggiunta,
- e) locazione della stanza, se l'ospite ha usufruito del locale, più eventualmente i giorni in cui il locale è rimasto inagibile a causa delle opere di disinfezione, pulizia o altro,
- f) eventuali ulteriori danni subiti dal Residence Palazzo Brando.

21. Reclami

Qualora l'ospite ritenga di dover avanzare un reclamo in riferimento al proprio soggiorno, i motivi andranno comunicati sul posto, direttamente alla Direzione della struttura. L'ospite che non è soddisfatto del modo in cui il reclamo viene accolto ha comunque – a pena di decadenza – un termine perentorio di 10 giorni dalla partenza per presentare un reclamo scritto, con dettagliata illustrazione dei motivi di doglianza.

22. Legge applicabile e foro competente

I presenti termini e condizioni, così come i rapporti tra gli utenti e Residence Palazzo Brando sono disciplinati dalla Legge Italiana. La definizione di ogni controversia che possa insorgere tra Clienti e Residence Palazzo Brando sarà di esclusiva competenza del Foro di Treviso qualora il Cliente sia una persona giuridica.

In ogni caso, è previsto, a pena di improcedibilità della domanda giudiziale, dall'art.53 del Cod. Turismo n.79/2011 l'esercizio del tentativo di mediazione obbligatoria ex D.lgs. n.28/2010 e successive modificazioni.

RESIDENCE PALAZZO BRANDO

Art. 9 – Disciplina del recesso delle parti; limitazione di responsabilità del Residence Palazzo Brando; facoltà di incamerare la caparra; disciplina della forza maggiore

Art. 13 – Diritto di prelazione e ritenzione sulle cose dell’Ospite

Art. 15 – Limitazione di responsabilità Residence Palazzo Brando; diritto di ritenzione e prelazione

Art. 16 – Limitazione di responsabilità Residence Palazzo Brando

Art. 17 – Clausola penale e disciplina per l’introduzione di animali

Art. 19 – Cessazione anticipata del contratto; clausola risolutiva espressa

Art. 21 – Reclami, forma e termine di decadenza

Art. 22 – Foro esclusivo

In ogni caso, tutte le suddette clausole sono considerate eque essendo state valutate in relazione al corrispettivo praticato e, quindi, potendosi considerare oggetto di specifica trattativa.

Treviso, lì

IL CLIENTE / L’OSPITE

Nome:

Cognome: