

Condizioni generali di gestione Homezon

Gestione professionale di immobili destinati a locazioni brevi e turistiche

Versione CGG-2026.01

In vigore dal 30 luglio 2026

Documento contrattuale. La versione applicabile è esclusivamente quella richiamata nel contratto individuale e consegnata su supporto durevole. Eventuali versioni successive non modificano i contratti in corso senza accettazione scritta.

Indice

- | | |
|---|---|
| 1. 1. Premesse e ambito di applicazione | 11. 11. Manutenzione e interventi urgenti |
| 2. 2. Definizioni | 12. 12. Danni, cauzioni e assicurazioni |
| 3. 3. Oggetto dell'incarico | 13. 13. Responsabilità |
| 4. 4. Servizi del Gestore | 14. 14. Durata, recesso e cessazione |
| 5. 5. Attività escluse | 15. 15. Sospensione o risoluzione |
| 6. 6. Obblighi del Proprietario | 16. 16. Forza maggiore |
| 7. 7. Tariffe, disponibilità e prenotazioni | 17. 17. Protezione dei dati personali |
| 8. 8. Incassi, rendiconto e somme degli Ospiti | 18. 18. Comunicazioni |
| 9. 9. Compenso del Gestore | 19. 19. Modifiche e versioni |
| 10. 10. Pulizie, biancheria e servizi accessori | 20. 20. Legge applicabile e foro competente |

1. Premesse e ambito di applicazione

Le presenti Condizioni generali di gestione (di seguito, le "Condizioni Generali") disciplinano i rapporti tra Balistra S.r.l.s., che opera anche mediante il marchio Homezon concesso in uso, e il proprietario o altro soggetto legittimato a disporre dell'immobile indicato nel contratto individuale (di seguito, la "Proprietaria" o il "Proprietario").

Le Condizioni Generali integrano il contratto individuale di conferimento dell'incarico. In caso di contrasto, prevalgono le pattuizioni specifiche contenute nel contratto individuale sottoscritto dalle parti.

2. Definizioni

Per "Immobile" si intende l'unità immobiliare, con le eventuali pertinenze, identificata nel contratto individuale. Per "Gestore" si intende Balistra S.r.l.s. Per "Ospite" si intende il soggetto che prenota o soggiorna nell'Immobile. Per "Piattaforme" si intendono i portali di prenotazione online, i canali diretti e gli altri intermediari utilizzati per la promozione dell'Immobile.

3. Oggetto dell'incarico

Il Proprietario affida al Gestore, nei limiti stabiliti dal contratto individuale, l'attività di promozione commerciale e gestione operativa dell'Immobile destinato a locazioni brevi o turistiche.

L'incarico non attribuisce al Gestore diritti reali sull'Immobile e non comporta, salvo espressa procura scritta, il potere di sottoscrivere atti dispositivi, contratti di locazione eccedenti la durata consentita o obbligazioni estranee alla gestione ordinaria.

4. Servizi del Gestore

Salvo diversa previsione nel contratto individuale, il Gestore può curare: predisposizione e pubblicazione degli annunci; gestione delle disponibilità e del calendario; definizione e aggiornamento delle tariffe; gestione delle richieste e delle prenotazioni; comunicazioni con gli Ospiti; organizzazione del check-in e del check-out; coordinamento delle pulizie e della biancheria; assistenza ordinaria durante il soggiorno; rendicontazione periodica; segnalazione di guasti o necessità manutentive.

Il Gestore può avvalersi di collaboratori e fornitori qualificati, restando responsabile della corretta organizzazione dei servizi direttamente assunti. I costi dei servizi esterni restano a carico del Proprietario o dell'Ospite secondo quanto previsto nel contratto individuale, negli annunci e nelle singole prenotazioni.

5. Attività escluse

Salvo incarico scritto separato, non sono inclusi: lavori edili o impiantistici; pratiche catastali, urbanistiche, fiscali o amministrative; consulenza legale o tributaria; custodia continuativa dell'Immobile; vigilanza; amministrazione condominiale; pagamento di utenze, imposte o spese del Proprietario; interventi straordinari; rappresentanza in giudizio.

La gestione non garantisce un livello minimo di prenotazioni, occupazione o redditività, poiché i risultati dipendono anche da domanda, stagionalità, concorrenza, condizioni dell'Immobile, limitazioni normative e decisioni delle Piattaforme.

6. Obblighi del Proprietario

Il Proprietario dichiara di avere piena disponibilità giuridica dell'Immobile e di poterlo destinare legittimamente alle locazioni brevi o turistiche. Si impegna a consegnarlo pulito, sicuro, arredato, funzionante e conforme alle norme applicabili, nonché a mantenerlo in tale stato per tutta la durata dell'incarico.

Il Proprietario fornisce tempestivamente documenti, autorizzazioni, codici identificativi, dati catastali, attestazioni, certificazioni, regolamenti condominiali e ogni altra informazione necessaria. Comunica senza ritardo lavori, guasti, vincoli, diffide, procedimenti, limitazioni condominiali o amministrative e qualsiasi circostanza che possa incidere sulla sicurezza o sull'utilizzabilità dell'Immobile.

Restano a carico del Proprietario imposte, tributi, utenze, spese condominiali, assicurazioni dell'Immobile, manutenzioni ordinarie e straordinarie non comprese nel compenso, nonché ogni adempimento che la legge pone direttamente a suo carico.

7. Tariffe, disponibilità e prenotazioni

Il Gestore può modificare tariffe, soggiorno minimo, promozioni, regole di cancellazione e disponibilità secondo l'andamento del mercato e le indicazioni concordate. Eventuali limiti o tariffe minime devono risultare dal contratto individuale o da comunicazione scritta del Proprietario.

Le prenotazioni confermate prima della sospensione o cessazione dell'incarico devono essere rispettate, salvo accordo scritto o impossibilità sopravvenuta. Il Proprietario si impegna a non occupare, concedere o rendere indisponibile l'Immobile nelle date già prenotate e a comunicare immediatamente eventuali indisponibilità.

8. Incassi, rendiconto e somme degli Ospiti

Le modalità di incasso dei canoni e degli altri importi sono indicate nel contratto individuale o dipendono dalla Piattaforma utilizzata. Le commissioni delle Piattaforme, i costi dei sistemi di pagamento, i rimborsi e gli storni sono imputati secondo il relativo contratto e la rendicontazione disponibile.

Il Gestore rende disponibili al Proprietario i dati essenziali delle prenotazioni e un rendiconto con periodicità concordata. Eventuali contestazioni devono essere comunicate per iscritto entro 30 giorni dal ricevimento del rendiconto, ferma restando la possibilità di correggere errori materiali successivamente accertati.

9. Compenso del Gestore

Il compenso spettante al Gestore, le modalità di calcolo, la periodicità di fatturazione, gli eventuali importi minimi, soglie, rimborsi spese e corrispettivi per servizi aggiuntivi sono stabiliti esclusivamente nel contratto individuale sottoscritto tra le Parti.

Le presenti Condizioni Generali disciplinano le modalità di esecuzione del servizio e non costituiscono offerta economica al pubblico. Nessuna percentuale, tariffa o condizione economica può essere desunta dalla pubblicazione delle presenti Condizioni Generali.

In caso di contrasto tra il contratto individuale e le presenti Condizioni Generali, prevalgono le pattuizioni contenute nel contratto individuale con riferimento agli aspetti economici e alle condizioni particolari concordate tra le Parti.

10. Pulizie, biancheria e servizi accessori

Pulizie, lavanderia, biancheria, kit di cortesia, check-in in presenza, interventi tecnici e altri servizi accessori possono essere addebitati all'Ospite o al Proprietario secondo quanto indicato nell'annuncio, nella prenotazione o nel contratto individuale.

Il Gestore può sostituire il fornitore quando ciò sia necessario per garantire la continuità del servizio, contenere i costi o assicurare adeguati standard qualitativi.

11. Manutenzione e interventi urgenti

Il Proprietario autorizza il Gestore a richiedere preventivi e a coordinare interventi necessari. Per interventi non urgenti è richiesta l'autorizzazione del Proprietario, salvo un limite di spesa eventualmente stabilito nel contratto individuale.

In caso di urgenza, pericolo, rischio di danni maggiori o necessità di tutelare gli Ospiti, il Gestore può disporre gli interventi strettamente necessari anche senza preventiva autorizzazione, informando il Proprietario appena possibile. I relativi costi restano a carico del Proprietario, salvo responsabilità imputabile a terzi.

12. Danni, cauzioni e assicurazioni

Il Gestore presta assistenza nella documentazione e nella richiesta di rimborso per danni causati dagli Ospiti, ma non garantisce l'accoglimento delle richieste da parte delle Piattaforme, degli assicuratori o degli Ospiti.

Il Proprietario è tenuto a mantenere un'adeguata copertura assicurativa per fabbricato, responsabilità civile, contenuto e rischi connessi alla locazione breve. La copertura professionale del Gestore non sostituisce le assicurazioni relative all'Immobile.

13. Responsabilità

Il Gestore risponde dei danni diretti derivanti da dolo o colpa nell'esecuzione delle attività affidate. Non risponde di inadempimenti o danni imputabili al Proprietario, agli Ospiti, ai fornitori autonomi, al condominio, alle Piattaforme, ai gestori di utenze, ad autorità pubbliche o a eventi fuori dal proprio ragionevole controllo.

Il Gestore non risponde di furti, smarrimenti, danneggiamenti occulti, guasti improvvisi, interruzioni di servizi, cancellazioni decise dalle Piattaforme o variazioni normative, salvo che il danno sia direttamente riconducibile a una propria condotta colposa o dolosa.

14. Durata, recesso e cessazione

Durata, rinnovo, preavviso e decorrenza sono stabiliti nel contratto individuale. Il recesso deve essere comunicato per iscritto mediante PEC, raccomandata o altro mezzo che consenta di provarne ricezione e contenuto.

Alla cessazione, il Proprietario rimborsa i costi sostenuti, corrisponde i compensi maturati e collabora alla gestione delle prenotazioni già confermate. Il Gestore restituisce chiavi, documenti e somme di pertinenza del Proprietario, al netto di quanto legittimamente dovuto.

15. Sospensione o risoluzione

Il Gestore può sospendere la commercializzazione o risolvere l'incarico, previa comunicazione, in caso di mancato pagamento, indisponibilità dell'Immobile, carenze di sicurezza, violazioni normative, informazioni inesatte, mancata collaborazione, condotte che espongano Ospiti o Gestore a rischi, oppure gravi e ripetute contestazioni.

Resta salvo il diritto di ciascuna parte di chiedere la risoluzione per grave inadempimento dell'altra e il risarcimento degli eventuali danni provati.

16. Forza maggiore

Nessuna parte è responsabile per ritardi o impossibilità dovuti a eventi imprevedibili o inevitabili, tra cui provvedimenti delle autorità, calamità, incendi, epidemie, conflitti, scioperi generali, interruzioni estese delle reti o indisponibilità delle Piattaforme. Le parti collaborano per ridurre le conseguenze sulle prenotazioni e sugli Ospiti.

17. Protezione dei dati personali

I dati personali sono trattati per attività precontrattuali, esecuzione dell'incarico, adempimenti amministrativi, fiscali e legali, gestione delle prenotazioni e tutela dei diritti delle parti, secondo l'informativa privacy resa disponibile dal Gestore.

Quando il Gestore tratta dati personali per conto del Proprietario in qualità di responsabile del trattamento, le parti stipulano, ove necessario, uno specifico accordo ai sensi dell'articolo 28 del Regolamento (UE) 2016/679.

18. Comunicazioni

Le comunicazioni operative possono avvenire tramite e-mail, telefono, messaggistica o gestionale. Le comunicazioni aventi valore di recesso, contestazione formale, messa in mora o modifica contrattuale devono essere effettuate con modalità idonee a provarne contenuto e ricezione. Il Proprietario si impegna a mantenere aggiornati i propri recapiti.

19. Modifiche e versioni

La versione applicabile è quella espressamente richiamata nel contratto individuale e consegnata al Proprietario in PDF o altro supporto durevole. La pubblicazione online di una versione successiva non modifica i contratti in corso senza accettazione scritta delle parti.

La presente versione è identificata dal codice CGG-2026.01 ed entra in vigore il 30 luglio 2026.

20. Legge applicabile e foro competente

Il rapporto è regolato dalla legge italiana. Per ogni controversia è competente il foro individuato dalle norme inderogabili applicabili. Quando il Proprietario agisce per finalità estranee alla propria attività imprenditoriale o professionale e riveste la qualità di consumatore, resta fermo il foro inderogabile previsto dalla normativa a tutela del consumatore. Negli altri casi, salvo diversa pattuizione specifica, è competente in via esclusiva il Foro di Torino.

Balistra S.r.l.s.

Via Frejus 106 - 10139 Torino

P. IVA / C.F. 13449590010 - REA TO-1363956 - Codice univoco KRRH6B9

Assicurazione professionale: RCP Agenti Immobiliari - Lloyd's H, proposta n. 0017570/Q/2026, decorrenza 15/05/2026

Il marchio Homezon è concesso in uso a Balistra S.r.l.s.

Versione CGG-2026.01 - 30 luglio 2026