



CAMERE DI COMMERCIO D'ITALIA



Camera di Commercio
Bergamo

Contratto-tipo
di
MULTIVACANZA

**PREFAZIONE (NOTE INTRODUTTIVE) AL CONTRATTO TIPO MULTIVACANZA
CCIAA DI BERGAMO**

I contratti multivacanza determinano due serie di considerazioni.

A) La prima riguarda il rapporto che lega il soggetto che propone e gestisce la multivacanza con il fruitore della multivacanza.

B) La seconda riguarda le modalità di svolgimento della multivacanza e, in particolare, la sua disciplina, da attuare con il contratto e/o con un regolamento.

Questione A)

Il primo elemento da valutare riguarda la natura giuridica del soggetto che propone e gestisce la multivacanza.

Tale soggetto è – di regola – una società od una associazione, disciplinate dal relativo statuto.

Da tale natura dipende la posizione giuridica del fruitore, che vi fosse inserito.

Il fruitore infatti può venire inserito nell'organismo sociale, quale socio o associato (ed in tal caso sarà necessario esaminare lo statuto dell'ente, per verificare le modalità di tale inserimento ed i diritti e doveri che ne derivano, con particolare attenzione ai limiti di responsabilità del socio o dell'associato), ma può anche rimanere estraneo, stipulando con il soggetto gestore della multivacanza un contratto che gli attribuisce il diritto di godimento del bene o dei beni oggetto della multivacanza.

Il relativo contratto dovrà essere verificato con riferimento all'ipotesi che il soggetto gestore non sia italiano e/o con riferimento all'ipotesi che tale soggetto non abbia la proprietà diretta del o dei beni oggetto della multivacanza.

Dando per risolto che la nazionalità del soggetto gestore non comporti problemi e che tale soggetto abbia la proprietà o comunque la disponibilità del bene o dei beni oggetto della multivacanza, si pone la questione del rapporto tra tale soggetto ed i fruitori della multivacanza.

In alcuni casi il soggetto che offre e gestisce la multivacanza rilascia propri certificati che attribuiscono il diritto alla multivacanza.

In altri casi, i certificati di associazione sono rilasciati da società o enti fiduciari che a loro volta li hanno rimessi al soggetto che propone e gestisce la

multivacanza.

A volte la multivacanza è gestita da un soggetto diverso dal proprietario del o dei resort.

* * *

Qui si prevede che venga stipulato un contratto tra la società che è titolare (o ha nella sua disponibilità il/i resort) e gestisce la multivacanza ed il fruitore.

Deve dunque essere chiaro che in tutti i casi in cui il fruitore della multivacanza acquista non una quota dei beni oggetto della multivacanza (si tratterebbe – in tal caso – di una multiproprietà), ma un diritto alla multivacanza (sia esso, come si è detto, rappresentato da un certificato di associazione al soggetto proprietario e/o gestore oppure dall'iscrizione ad un club che gestisca la multivacanza e che sia legato al soggetto promotore o comunque al circuito organizzato dal soggetto promotore oppure – come qui – costituito con lo stesso contratto), si hanno rapporti di natura obbligatoria (con i relativi limiti di garanzia per il funzionamento e per la durata).

Questione B)

Il chiarimento dei rapporti tra soggetto proponente e gestore e quello di fruitore della multivacanza rende più agevole la disciplina della multivacanza, che potrà essere attuata attraverso un contratto il cui contenuto dipenderà soprattutto dalle determinazioni del soggetto promotore e/o gestore della multivacanza.

Qui si propone un modello di tale contratto.

* * *

Considerata la funzione di un rapporto multivacanza, il contratto potrebbe anche essere pluriennale e/o pure a tempo indeterminato, ferma in ogni caso la tutela del contraente mediante la previsione del diritto di recesso (e fatte salve le specificazioni delle modalità di attuazione) senza oneri diversi da un congruo termine di preavviso.

Nel contratto non sono state inserite clausole sulla “responsabilità per danni alla persona” o sulla “responsabilità per danni diversi da quelli alla persona” e – in genere – sulla responsabilità in quanto la tutela del contraente è pienamente garantita dalle norme generali del nostro ordinamento (la cui applicabilità è comunque espressamente prevista dall'art. 16.1) in tema di risarcimento dei danni per responsabilità contrattuale ed extracontrattuale.

CONTRATTO DI MULTIVACANZA

Tra

La società / l'associazione/ l'ente, (in seguito MV)

e

il sig. _____, (in seguito contraente o utilizzatore)

si conviene e si stipula quanto segue

1) OGGETTO DEL CONTRATTO

1.1 MV è proprietaria dell'immobile/degli immobili ad uso turistico e di vacanza (resort) di cui all'allegato A.

Tale allegato potrà essere aggiornato annualmente.

1.2 MV concede a (contraente) – che accetta - il diritto di utilizzazione in via piena ed esclusiva di tali resort per periodi di una o più settimane da concordare con le modalità di cui agli articoli seguenti.

1.3 L'utilizzazione dei resort comporta anche la fruizione dei servizi ad essi collegati di cui all'allegato A.

1.4 MV dichiara di avere stipulato idonea polizza assicurativa a garanzia dei danni che possano derivare al contraente dall'utilizzazione dei resort.

2) CONCLUSIONE DEL CONTRATTO

2.1 Il presente contratto è vincolante per le parti dal momento in cui l'accettazione del contraente perviene a MV.

3) DURATA DEL CONTRATTO

3.1 La durata del presente contratto è,

3.2 Il contratto è prorogato di anno in anno, salva la disdetta da comunicare con raccomandata con avviso di ricevimento con un preavviso di mesi¹

¹ Il termine per la disdetta, che non può essere eccessivamente anticipato rispetto alla scadenza contrattuale, deve essere determinato in relazione alla durata del contratto.

4) CORRISPETTIVO

4.1 Il corrispettivo per l'esercizio del diritto di cui all'art. 2 è di € all'anno, oltre al pagamento dei singoli servizi utilizzati nel periodo di fruizione del resort prenotato.

4.2 Il corrispettivo annuo dovrà essere pagato / alla sottoscrizione del contratto / entro giorni dalla sottoscrizione del contratto e – in ogni caso – entro giorni e comunque prima dell'utilizzazione del resort prenotato.

4.3 I singoli servizi verranno pagati con le modalità previste nei singoli resort.

4.4 Nessun altro importo potrà essere posto a carico del contraente.

5) RESORT

5.1 Tutti i resort MV dispongono di diverse categorie di unità abitative.

5.2 Le unità abitative si distinguono anzitutto per numero di locali in monolocali, bilocali e trilocali o suite. Ogni locale prevede due posti letto.

5.3 Le unità abitative presentano diversi livelli di comfort come risultano nell'allegato A.

5.4 MV mette a disposizione degli utilizzatori e aggiorna periodicamente un documento contenente una compiuta descrizione dei resort e delle caratteristiche delle diverse unità abitative presenti nei singoli resort, e dei servizi disponibili, con i relativi costi.

5.5 L'utilizzazione dei vari resort è regolata dagli artt. 6 e 8.

6) DIRITTO DI UTILIZZAZIONE

6.1 Al contraente vengono accreditati ogni anno punti.

6.2 I punti vengono automaticamente accreditati da MV sul conto punti di ogni contraente.

6.3 I punti scadono al termine dell'anno solare successivo a quello dell'accredito.

6.4 La validità dei punti è riferita al giorno della prenotazione, non a quello di inizio del soggiorno.

6.5 I punti sono cumulabili nel periodo di durata del rapporto contrattuale, fatto salvo quanto sub 9.

6.6 Vengono utilizzati sempre i punti più prossimi alla scadenza.

6.7 Attraverso i punti, il contraente ha il diritto di effettuare soggiorni nei resort MV di volta in volta disponibili.

6.8 MV mette a disposizione degli utilizzatori e aggiorna *periodicamente*² una tabella che indica le modalità di utilizzo dei punti per ciascun resort, periodo, durata, unità abitativa.

6.9 MV mette a disposizione degli utilizzatori e si riserva di aggiornare *periodicamente*³ un documento che descrive le modalità di prenotazione e di utilizzazione dei resort.

6.10 MV si impegna a comunicare tempestivamente le eventuali situazioni di inutilizzabilità dei resort per cause di forza maggiore (eventi atmosferici, ecc.).

7) DURATA DEL SOGGIORNO

7.1 Il giorno di inizio e la durata del soggiorno possono variare a seconda del resort e del periodo richiesti.

7.2 MV mette a disposizione dei contraenti e aggiorna *periodicamente*⁴ una tabella contenente tutte le informazioni riguardanti le date di inizio e le durate dei soggiorni nei diversi resort durante l'anno.

7.3 Il costo in punti di un soggiorno dipende dal resort scelto, dal periodo di utilizzazione e dalla durata del soggiorno.

8) PRENOTAZIONI E OPZIONI

8.1 La prenotazione di un soggiorno avviene con le modalità descritte nel documento di cui all'art. 6.9.

8.2 Il contraente può altresì opzionare un soggiorno. In tal caso, il resort scelto viene provvisoriamente tolto dalla disponibilità degli altri utilizzatori.

8.3 L'opzione scade al termine del terzo giorno successivo a quello in cui è stata effettuata. Se entro tale termine il contraente non conferma la propria scelta, l'unità abitativa scelta viene rimessa a disposizione degli altri utilizzatori.

8.4 E' consentito al contraente di rinnovare la propria opzione una sola volta, per un periodo di ulteriori tre giorni.

² Precisare il periodo

³ Precisare il periodo

⁴ Precisare il periodo

8.5 Il contraente può mantenere contemporaneamente un numero massimo di due opzioni.

8.6 Fino allo scadere del giorno per cui è stata effettuata la prenotazione, il contraente può modificare la propria prenotazione senza perdita di punti e senza alcuna spesa.

8.7 A partire dal giorno seguente a quello per cui è stata effettuata la prenotazione, o alla conferma dell'opzione, e fino a trenta giorni prima del giorno previsto di arrivo, il contraente può modificare la propria prenotazione senza perdita di punti ma con un costo amministrativo pari a € Nel caso in cui la nuova scelta operata dal contraente preveda un utilizzo di punti differente rispetto a quella precedente, al contraente saranno accreditati, ovvero sottratti, i punti che costituiscono la differenza.

8.8 Nel caso di annullamento negli ultimi 15 giorni prima del giorno previsto per l'arrivo, oltre al pagamento dell'importo di € per spese amministrative, il contraente perderà il ...% dei punti.

8.9 In caso di mancata presentazione al resort, il contraente, oltre al pagamento di € per spese amministrative, perderà il 100% dei punti previsti per l'intero soggiorno.

8.10 In tutte le ipotesi in cui MV non sia in grado di mettere a disposizione il resort prenotato, al contraente, che non scelga un altro resort, verrà accreditato il doppio dei punti corrispondenti al resort prenotato e non disponibile e verranno rimborsate le spese documentate.

E' fatto salvo il diritto del contraente di risolvere il contratto per inadempimento di MV, con gli effetti di cui all'art. 10.2.

9) LISTA DI ATTESA

9.1 Nel caso in cui la scelta effettuata dal contraente non sia disponibile, lo stesso può iscriversi ad una lista d'attesa per il resort, l'unità abitativa, la durata e il periodo prescelti.

9.2 La lista d'attesa è gestita da MV online e mediante il servizio telefonico indicato nel documento informativo.

9.3 L'inserimento in lista d'attesa e l'eventuale annullamento dell'iscrizione sono gratuiti.

9.4 Per ogni contraente sono ammesse contemporaneamente le iscrizioni a un numero massimo di due liste di attesa.

9.5 La lista di attesa ha una durata massima di tre settimane. Il contraente può rinnovare l'iscrizione alla lista di attesa prima della scadenza. Dopo la scadenza l'iscrizione viene cancellata.

9.6 Nel caso in cui la soluzione scelta divenga disponibile, MV provvede automaticamente a costituire un'opzione sulla stessa a nome del contraente. MV provvede altresì a contattare il contraente (telefonicamente o via mail) per informarlo dell'avvenuta opzione. Ove il contraente non risponda, ovvero non confermi l'opzione, entro i tre giorni successivi, l'opzione scadrà automaticamente.

10) CESSAZIONE DEL CONTRATTO

10.1 In caso di cessazione del contratto per intervenuta scadenza, i punti ancora in possesso del contraente potranno essere utilizzati entro un anno dalla scadenza medesima. Decorso tale termine, i residui punti perderanno validità.

10.2 In ogni altro caso di cessazione del contratto, il contraente avrà diritto alla restituzione degli importi pagati per i punti non utilizzati, fatto salvo il risarcimento dei danni nel caso in cui la cessazione del contratto sia avvenuta per fatto e colpa di MV.

11) TRASFERIMENTO DEI DIRITTI DI UTILIZZAZIONE

11.1 Il contraente ha diritto di cedere una conferma di prenotazione anche a terzi.

11.2 In tal caso, il contraente è responsabile degli obblighi derivanti dall'uso del resort e degli eventuali obblighi di risarcimento dei danni cagionati dai terzi cessionari.

11.3 Sono assolutamente vietati scambi di punti, ovvero cessioni di conferme di prenotazioni, effettuate con finalità commerciali.

12) CESSIONE DEL CONTRATTO

12.1 Il presente contratto può essere ceduto a terzi dal contraente con l'accettazione di MV e da MV con l'accettazione del contraente.

12.2 Una parte può rifiutare tale accettazione nel caso in cui l'altra parte non abbia adempiuto i propri obblighi contrattuali.

13) SPESE

Qualora il contraente fosse in ritardo con i pagamenti nei confronti di MV, quest'ultima si riserva di sospendere l'esercizio del diritto di utilizzazione per l'intera durata della mora. MV può altresì risolvere il contratto per inadempimento del contraente.

14) DIRITTO DI RECESSO

14.1 E' fatto salvo il diritto del contraente di recedere dal contratto senza alcun costo, senza alcuna penalità e senza necessità di specificarne i motivi.

14.2 Il diritto di recesso può essere esercitato entro 14 giorni dalla sottoscrizione del contratto.

14.3 La comunicazione di recesso potrà essere effettuata via fax o mail e dovrà essere confermata nelle successive 48 ore con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni del D.Lgs 6/9/2005 n. 206 e succ. modifiche ed integrazioni.

15) MODIFICHE

Eventuali accordi comportanti modifiche o integrazioni delle presenti clausole potranno avvenire soltanto in forma scritta.

16) LEGGE APPLICABILE

16.1 Il diritto applicabile per il presente contratto e l'esercizio del diritto di utilizzazione è quello italiano.

17) RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

17.1 Tutte le controversie nascenti dal presente contratto saranno devolute a un tentativo di conciliazione presso l'Organismo di mediazione della Camera di Commercio di _____ e risolte secondo il Regolamento da questa adottato.

17.2 Qualora le Parti intendano adire l'Autorità giudiziaria ordinaria, il Foro competente è quello del luogo di residenza o di domicilio elettivo del contraente consumatore, inderogabile ai sensi dell'art. 33, comma 2, lett. u) del d.lgs. 206/2005.

18) TUTELA DELLA RISERVATEZZA E TRATTAMENTO DEI DATI

18.1 MV tutela la riservatezza del contraente e garantisce che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dalla normativa sulla privacy di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

18.2 I dati personali anagrafici e fiscali del contraente acquisiti direttamente e/o tramite terzi da MV, vengono raccolti e trattati in forma cartacea, informatica, telematica, in relazione alle modalità di trattamento per consentire una efficace gestione dei rapporti commerciali nella misura necessaria per espletare al meglio la prestazione oggetto del contratto (art. 24, comma 1, lettera b, D.lgs. n. 196/2003).

18.3 Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali è MV, al quale il contraente potrà indirizzare presso la sede, ogni richiesta⁵.

18.4 MV si obbliga a trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmesse dal contraente e di non rivelarle a persone non autorizzate, né ad usarle per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti o a trasmetterli a terze parti. Tali dati potranno essere esibiti soltanto su richiesta dell'autorità giudiziaria ovvero di altre autorità per legge autorizzate.

18.5 I dati personali saranno comunicati, previa sottoscrizione di un impegno di riservatezza dei dati stessi, solo a soggetti delegati all'espletamento delle attività necessarie per l'esecuzione del contratto stipulato e comunicati esclusivamente nell'ambito di tale finalità.

18.6 Il contraente, in relazione all'attività di predetto trattamento, potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7 D.Lgs. n. 196/2003 tra i quali: il diritto di accesso, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, l'aggiornamento, la rettifica o l'integrazione dei dati, contattando direttamente MV.

18.7 In ogni caso, i dati acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti o

successivamente trattati. La loro rimozione avverrà comunque in maniera sicura.

18.8 Tutto quanto dovesse pervenire all'indirizzo di posta (anche elettronica) di MV (richieste, suggerimenti, idee, informazioni, materiali, ecc.) non sarà considerato informazione o dato di natura confidenziale, non dovrà violare diritti altrui e dovrà contenere informazioni valide, non lesive di diritti altrui e veritiere, in ogni caso non potrà essere attribuita a MV responsabilità alcuna sul contenuto dei messaggi stessi.

Letto, confermato e sottoscritto il testo del contratto e l'allegato A

....., li

(MV) (il contraente)

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 cod.civ., le parti dichiarano di avere letto ed esaminato le pattuizioni di cui agli artt. 8) (prenotazioni e opzioni), 9) (lista di attesa), 11) (trasferimento diritti di abitazione), 12) (cessione del contratto), 13) (spese), 17) (risoluzione delle controversie), 18) (trattamento dati personali) del presente contratto e di approvarne specificamente il contenuto.

....., li

(MV) (Il contraente)

⁵ “Salvo che non sia stato nominato da MV un responsabile nella persona del Sig. _____”

Allegato A

UNITA' IMMOBILIARI DI MV

LOCALITA'
TIPOLOGIA	(monolocale, bilocale, trilocale, suite, ecc...)
DIMENSIONI
POSIZIONE	(in unico edificio, in complesso residenziale con o senza aree comuni, con o senza vista, ad es. sul mare, sul parco....., al piano...)
SERVIZI delle singole unità immobiliari	(wc, bagno/doccia, TV, frigobar, impianto internet, ...)
SERVIZI COMUNI	(ristorante/i, bar, discoteca, sala/e riunione, sala/e giochi, piscina/e, palestra/e, sauna....)

I seguenti servizi..... sono liberamente fruibili negli orari fissati e previo accordo/prenotazione.
I seguenti servizi.... sono a pagamento, con le seguenti tariffe aggiornabili annualmente (ev. in misura....).
I servizi bar e ristorante sono a pagamento secondo i prezzi di listino e/o di menu.