HI-COM S.R.L. UNIPERSONALE — LOCATORE

Allegato B — Regolamento d'Uso

❦

Regole operative d'uso dell'Unità e di convivenza nell'edificio, integrative del Contratto di Soggiorno

Maison des Fleurs — Luxury Holiday Home · San Maurizio Canavese (TO)

Allegato al Contratto di Soggiorno · Versione 2.0 · in vigore dal 17/11/2026

Accettato dall'Ospite in sede di check-in telematico, contestualmente al Contratto di Soggiorno

Il presente Regolamento integra il Contratto di Soggiorno e ne disciplina i profili operativi. In caso di contrasto prevale il Contratto. Per ogni necessità, compresi transfer aeroportuali e noleggio e-bike, il canale unico è WhatsApp +39 338 944 5756.

I — Uso dell'appartamento e delle parti comuni

Convivenza con i residenti. L'edificio è abitato da residenti permanenti. L'Ospite è pertanto tenuto a:

- osservare il silenzio notturno dalle ore 22:00 alle ore 08:00 e il silenzio pomeridiano dalle ore 13:00 alle ore 15:00;
- astenersi da schiamazzi, urla e dall'uso di apparecchi di diffusione sonora a volume elevato, sia nell'Unità sia nelle parti comuni;
- non sostare nelle scale, nei pianerottoli e nel cortile oltre il tempo necessario;
- chiudere sempre il cancello e il portone d'ingresso dell'edificio.

Giardino privato. Il giardino è accessibile agli Ospiti delle unità HERBE AROMATIQUE, AZALEE e HORTENSIA. I bonsai ivi collocati sono esemplari di pregio, del valore dichiarato all'art. 4.1 del Contratto: se ne richiede particolare cura.

Spazi condivisi con il condominio. Il cortile e il vialetto interno costituiscono spazi comuni utilizzati anche dai residenti dell'edificio.

Sosta e ricovero biciclette. Garage, sosta su via pubblica e ricovero biciclette sono disciplinati dall'art. 4.1 del Contratto; il garage è accessibile ai soli veicoli autorizzati e il ricovero biciclette va richiesto in anticipo via WhatsApp.

II — Divieti ulteriori

Rinvio al Contratto. I divieti relativi al fumo, agli eventi e alle fiamme libere, agli Ospiti non dichiarati, alla sublocazione e alla manomissione degli impianti sono stabiliti dall'art. 3 del Contratto di Soggiorno. In aggiunta a essi, all'Ospite è vietato:

- detenere o utilizzare armi, sostanze esplosive, fuochi d'artificio, candele non protette e materiali infiammabili eccedenti l'uso domestico;
- spostare in modo permanente mobili o complementi d'arredo;
- lasciare oggetti personali negli spazi comuni dell'edificio.

III — Aree per fumatori

Rinvio al Contratto. Il divieto di fumo negli spazi interni e le relative penali sono stabiliti dall'art. 3.2 del Contratto. Il fumo è consentito esclusivamente all'aperto, e precisamente:

- nel cortile e nel vialetto interno della struttura;

- davanti all'Unità, nella zona dotata di posacenere predisposta dal Locatore;
- sui balconi privati, ove presenti, riservati all'Ospite.

Smaltimento dei residui. I residui di sigaretta devono essere deposti esclusivamente negli appositi contenitori e non lasciati a terra o sui balconi.

IV — Animali domestici: regole operative

Rinvio al Contratto. L'ammissione degli animali, le unità nelle quali è consentita e le condizioni di dichiarazione sono stabilite dall'art. 3.4 del Contratto. Si applicano inoltre le regole che seguono.

Il proprietario dell'animale risponde integralmente: dei danni a mobili, tessuti, pavimenti e infissi; dei bisogni fisiologici non rimossi tempestivamente nelle parti comuni e nel cortile; dei rumori, abbaiamenti e ululati che rechino disturbo agli altri occupanti o ai vicini.

L'Ospite è inoltre tenuto a:

- non lasciare l'animale incustodito nell'Unità per periodi prolungati;
- portare gli accessori personali dell'animale; ciotola e cuccia sono disponibili in dotazione;
- rimuovere immediatamente i bisogni nelle parti comuni mediante appositi sacchetti;
- comunicare prontamente al Locatore eventuali incidenti, rotture o danni.

Non sono ammessi animali pericolosi o esotici, animali da cortile e cani oltre i 10 kg, salva deroga scritta. I danni causati dall'animale sono addebitati al proprietario secondo l'art. 4 del Contratto.

V — Uso degli elettrodomestici e degli impianti

Uso ordinario degli elettrodomestici. Gli elettrodomestici dell'Unità sono destinati a un uso domestico ordinario.

Cucina:

- piano cottura a induzione: utilizzare esclusivamente pentole con fondo magnetico, fornite in dotazione;
- forno a microonde: utilizzare in modalità ordinaria di riscaldamento; non richiede preriscaldamento;
- macchina da caffè a capsule e bollitore: lasciare puliti dopo l'uso e svuotare l'acqua residua del bollitore;
- frigorifero: non sovraccaricare ed evitare di introdurre alimenti caldi.

Riscaldamento e climatizzazione:

- temperatura raccomandata in inverno fra 20 e 22 °C e comunque mai inferiore a 16 °C, per prevenire condensa e muffe;
- non aprire le finestre quando il riscaldamento o l'aria condizionata sono in funzione;
- spegnere gli impianti ogniqualvolta l'Unità resti non occupata per più di 4 ore.

Aria condizionata. Tutte e cinque le unità — HERBE AROMATIQUE, AZALEE, HORTENSIA, JASMIN e ROSE — sono dotate di impianto di aria condizionata, il cui utilizzo è rimesso all'Ospite nei limiti dell'uso ragionevole.

VI — Uso del Wi-Fi e responsabilità

Servizio Wi-Fi. Il servizio Wi-Fi è compreso nel corrispettivo. Le interruzioni o i degradi della connessione non imputabili al Locatore non danno diritto ad alcun indennizzo.

Uso consentito: navigazione, streaming, lavoro da remoto, videochiamate, didattica a distanza, gioco in rete, posta elettronica e ogni altro impiego lecito.

Usi vietati. L'Ospite si obbliga a non utilizzare il Wi-Fi per:

- attività illecite ai sensi della legge italiana o della legge del Paese di origine dell'Ospite, incluso lo scaricamento o la diffusione di contenuti protetti dal diritto d'autore;
- attività commerciali intensive, quali l'estrazione di valute virtuali, la gestione di server non autorizzati e la ridistribuzione del segnale a terzi;
- la saturazione della rete in modo da pregiudicarne l'uso da parte degli altri Ospiti della struttura.

Esonero di responsabilità del Locatore. Ai sensi dell'art. 4 Reg. UE 2022/2065, il Locatore opera come «mere conduit»: non monitora il traffico, non risponde dei contenuti veicolati dall'Ospite e fornisce all'Autorità Giudiziaria, su richiesta, i log di connessione e i dati identificativi. Le credenziali Wi-Fi sono personali e non vanno divulgate.

VII — Pulizia ordinaria attesa

All'Ospite non è richiesto di lavare pavimenti, sanitari o biancheria, né di riordinare l'Unità secondo standard alberghieri, ma soltanto la cura ordinaria di seguito descritta.

Cucina: lavare o riporre negli appositi contenitori le stoviglie utilizzate; pulire i piani di lavoro dopo i pasti; rimuovere dal piano cottura i residui di cibo; svuotare il frigorifero dagli alimenti deperibili al check-out.

Bagno: lasciare i locali in condizioni igieniche ragionevoli e non lasciare oggetti personali sui ripiani al check-out.

Camere e soggiorno: raccogliere effetti personali e bagagli prima del check-out; arieggiare i locali; spegnere le luci, gli elettrodomestici e i termostati.

Rifiuti: riporre i rifiuti negli appositi contenitori interni, separati per le principali frazioni secondo le indicazioni apposte; il conferimento nei contenitori condominiali segue l'art. 3.5 del Contratto.

Pulizia straordinaria. L'inosservanza della cura ordinaria che renda necessario un intervento eccedente le pulizie comprese comporta l'addebito previsto dall'art. 3.7 del Contratto. In caso di sporco eccezionale o danno biologico si applica l'art. 4 del Contratto.

VIII — Tipologie di danno addebitabili

Rinvio al Contratto. Addebiti, accertamento, contestazioni e danni preesistenti sono disciplinati dagli artt. 4 e 5 del Contratto.

Tipologie di danno addebitate: struttura (pareti, pavimenti, infissi, sanitari, affreschi e archi in mattoni a vista), arredi ed elettrodomestici, biancheria e tessili, dispositivi tecnologici e chiavi, parti comuni condominiali, macchie indelebili, manomissione di serrature e dispositivi.

IX — Assistenza e segnalazioni

Canale unico WhatsApp +39 338 944 5756, per assistenza, segnalazioni, servizi extra e servizi di terzi convenzionati. Risponde il personale, che può essere aiutato da un assistente automatico che prepara le risposte. Per le richieste più articolate il personale prende in carico la pratica e aggiorna l'Ospite sui tempi di risposta.

Numeri di emergenza: Carabinieri e Polizia 112 · Vigili del Fuoco 115 · Emergenza sanitaria 118 · Ospedale di Ciriè (ASL TO4), via Battitore 15, Ciriè (TO), centralino 011 9217111.

Segnalazioni preventive. In presenza di qualsiasi anomalia — guasti, infiltrazioni, interruzioni di energia elettrica, malfunzionamenti della serratura elettronica — l'Ospite è tenuto a contattare il Locatore prima di tentare interventi autonomi.

X — Sicurezza antincendio e prevenzione

Obblighi di sicurezza antincendio. Ai sensi dell'art. 13-ter D.L. 145/2023 conv. L. 191/2023, in vigore dal 1° gennaio 2025, ciascuna unità è dotata dei dispositivi prescritti.

Dotazioni di sicurezza presenti nell'Unità: estintore portatile certificato, conforme alla norma UNI vigente, di portata minima pari a 6 kg di polvere, sottoposto a sorveglianza visiva semestrale e a revisione programmata; rilevatori di fumo e di monossido di carbonio.

Assenza di impianti a gas. Tutte le unità sono prive di impianti a gas: la cucina è a induzione elettrica e il riscaldamento è centralizzato.

In caso di principio d'incendio l'Ospite è tenuto a:

- mantenere la calma e avvertire gli altri Ospiti dell'Unità e delle unità vicine;
- ove possibile e sicuro, disinserire l'interruttore generale dell'energia elettrica;
- raggiungere l'esterno dell'edificio attraverso le scale, non essendo l'edificio dotato di ascensore;
- chiamare immediatamente i Vigili del Fuoco al numero 115 e successivamente il Locatore al numero WhatsApp +39 338 944 5756;
- non rientrare nell'Unità sino al cessato allarme certificato dall'autorità competente.

Pratiche vietate: accendere candele non protette, lumini, incensi a fiamma libera, fornelli da campeggio e griglie; manomettere, spostare o coprire estintori e rilevatori; sovraccaricare le prese con adattatori non certificati; lasciare incustoditi cucina o elettrodomestici in funzione; asciugare tessuti su radiatori e termoarredi.

XI — Cassaforte e custodia oggetti di valore

Cassaforte. Ciascuna unità è dotata di cassaforte personale, di cui si raccomanda l'uso per denaro, valori, documenti, gioielli, apparecchi elettronici e chiavi ogniqualvolta l'Unità resti incustodita. La responsabilità del Locatore è disciplinata dall'art. 4.5 del Contratto.

Smarrimento del codice o della chiave. L'Ospite contatta subito il Locatore. L'intervento del tecnico è gratuito se il malfunzionamento è imputabile al dispositivo, a carico dell'Ospite secondo tariffa documentata se dipende da uso scorretto.

Polizza di viaggio. Si raccomanda all'Ospite di sottoscrivere una polizza di viaggio che copra il furto, lo smarrimento del bagaglio e l'annullamento del soggiorno.

XII — Accesso del Locatore, manutenzione e diritti di immagine

Accesso del Locatore all'Unità. Nel corso del soggiorno il Locatore e i tecnici da esso autorizzati possono accedere all'Unità esclusivamente nei casi seguenti:

- emergenze — incendio, allagamento, interruzione dell'energia elettrica, guasto critico, intervento delle autorità — con accesso immediato e senza preavviso;
- manutenzione programmata o riparazioni urgenti, con preavviso di almeno 24 ore comunicato mediante WhatsApp e in fascia oraria concordata;
- sospetto fondato di violazione delle clausole contrattuali, quali la presenza di ospiti non dichiarati, lo svolgimento di un evento o il fumo nell'Unità, con accesso previa comunicazione e, ove possibile, in presenza dell'Ospite.

Riservatezza e collaborazione. Il Locatore accede all'Unità nei soli casi elencati, nel rispetto della riservatezza dell'Ospite, che deve non ostacolarlo a pena di risoluzione del Contratto.

Servizio di lavanderia su richiesta. Servizio di lavaggio ad acqua, asciugatura e stiratura, riservato ai capi idonei e richiedibile durante il soggiorno dalla pagina dei servizi dell'app ospite oppure via WhatsApp. L'Ospite lascia i capi nel sacco in dotazione fuori dalla porta entro le 18:30 del giorno precedente la riconsegna; il personale ritira il sacco e riconsegna i capi nel giorno scelto, fra le 08:00 e

le 10:00, senza accedere all'Unità. Il giorno della partenza non può essere scelto se l'uscita dall'Unità è prevista prima della fine della fascia di riconsegna. Tariffe per capo e per prestazione: Allegato C, punto 1.3-bis.

Manutenzione ordinaria e segnalazioni. Ogni malfunzionamento o anomalia deve essere segnalato tempestivamente via WhatsApp +39 338 944 5756. L'Ospite è tenuto ad astenersi da riparazioni autonome.

Diritti di immagine. All'Ospite è consentito: scattare fotografie e realizzare riprese private all'interno dell'Unità e nelle aree esterne private per uso personale; pubblicare sui propri canali sociali immagini e riprese degli ambienti di Maison des Fleurs, citandone ove gradito i canali ufficiali; lasciare una recensione della propria esperienza sui canali pertinenti.

All'Ospite è vietato pubblicare su qualsiasi canale pubblico i codici di accesso, le credenziali Wi-Fi e le planimetrie dell'Unità; effettuare servizi fotografici commerciali, riprese cinematografiche, dirette streaming a scopo commerciale o registrazioni con terzi non registrati, salva autorizzazione scritta del Locatore; diffondere immagini di altri Ospiti o di residenti senza il loro consenso, ai sensi del Reg. UE 2016/679 e dell'art. 96 L. 633/1941.

Il Locatore, per parte propria, utilizza a fini promozionali solo immagini di ambienti privi di persone, non pubblica immagini in cui gli Ospiti siano riconoscibili salvo consenso scritto e mantiene riservata ogni informazione personale oltre i limiti dell'esecuzione del Contratto.

XIII — Reclami, recensioni e indicazioni pratiche

Reclami durante il soggiorno. In presenza di difformità o disagi l'Ospite contatta subito il Locatore via WhatsApp. Il Locatore interviene nel più breve tempo possibile e di norma entro 2-4 ore; l'Ospite deve consentirgli di porre rimedio durante il soggiorno.

Recensioni successive al soggiorno. Dopo il check-out l'Ospite che vi abbia acconsentito riceve un invito a recensire il soggiorno. Il Locatore rispetta il diritto di esprimere giudizi anche critici e si riserva di replicare pubblicamente nel rispetto della verità e della normativa sulla diffamazione.

Indicazioni pratiche:

- acqua di rubinetto: a San Maurizio Canavese è potabile e di buona qualità;
- tensione elettrica: rete italiana a 230 V e 50 Hz, con prese di tipo italiano (tipo L) e schuko (tipo F);
- da non gettare negli scarichi: salviette umidificate, anche se dichiarate biodegradabili, bastoncini cotonati, assorbenti, pannolini, mozziconi di sigaretta, gomme da masticare, olio da cucina, capelli in quantità, prodotti chimici e vernici;
- oggetti dimenticati dopo il check-out: conservati 30 giorni, con avviso all'Ospite via WhatsApp o e-mail e spedizione su richiesta a sue spese. Decorso il termine, gli oggetti di valore trascurabile sono destinati a beneficenza o smaltiti; per quelli di valore apprezzabile si applica l'art. 927 c.c.;
- targhetta CIN: in conformità all'art. 13-ter del D.L. 145/2023, all'ingresso della struttura è esposta la targhetta recante il Codice Identificativo Nazionale IT001248B4GI2XWJOR, unico per l'intera struttura ricettiva;
- esposizione del Regolamento: copia stampata del presente Regolamento è disponibile all'interno di ciascuna unità.