



1. INTRODUZIONE E PROPRIETÀ DEL SITO

- 1.1. Il sito www.albahome.it (in seguito il "Sito"), in tutte le sue declinazioni tecnologiche, è di proprietà di Alba Home Sirmione s.r.l.
- 1.2. Il Sito è gestito da Agenzia Alba Home Sirmione s.r.l. con sede a Sirmione (BS) cap. 25019, in Piazza Unità d'Italia n.4, telefono 0309905560, e-mail info@albahome.it, pec albahomesirmione@pec.it, partita iva 04332660986, codice fiscale 04332660986, iscritta presso la Camera di Commercio di Brescia nella Sezione degli Agenti Immobiliari REA n. 606563, assicurata, a norma e per gli effetti dell'art.18 l.57/2001, per la responsabilità civile a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti con la compagnia Unitas Itas Mutua, polizza n. _____, con scadenza il ___/___/_____, con legale rappresentante il sig. Albano Marco, iscritto alla FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali al n.31209 ("Agente").
- 1.3. Il Sito è uno spazio in cui gli utenti possono visualizzare immobili e, qualora di loro interesse, inviare lettere di intenti ai fini dell'acquisto dell'immobile.
- 1.4. L'Agente provvede poi a fornire agli utenti che hanno manifestato interesse all'acquisto di un immobile, tutto il supporto in qualità di intermediario immobiliare professionale per l'eventuale conclusione dell'affare.

2. OPERATIVITÀ DEL SITO

- 2.1. Il Sito fornisce innanzitutto un servizio di informazione, offrendo la possibilità agli utenti di navigare e visualizzare annunci relativi a immobili e di prendere contatto con l'Agente.
- 2.2. L'utente inoltre, se soddisfatto dell'annuncio e delle relative informazioni, può anche procedere manifestando il proprio interesse all'acquisto dell'immobile, tramite la compilazione di un form e quindi l'invio di una lettera di intenti, il tutto tramite una procedura dedicata presente sul Sito che verrà di seguito esplicitata nelle presenti condizioni.
- 2.3. A seguito dell'invio della lettera di intenti l'utente riceverà una comunicazione da parte del venditore per il tramite dell'Agente, con accettazione della manifestazione di interesse e richiesta di formalizzazione della proposta da parte dell'utente.
- 2.4. Il Sito non costituisce pertanto un'offerta al pubblico ma un invito ad offrire da parte dell'utente interessato.
- 2.5. L'utilizzo dei servizi del Sito è subordinato all'accettazione dei termini e delle condizioni di seguito indicate. Pertanto si invita l'utente a leggerle con attenzione, e ad astenersi dall'uso del Sito in caso di loro mancata accettazione, con manleva dell'Agente da qualsiasi pretesa di terzi riconducibile, anche indirettamente, ad un utilizzo del Sito da parte dell'utente per scopi illeciti o comunque non conformi alle presenti condizioni.

3. ATTIVITÀ CONSENTITE ALL'UTENTE

- 3.1. All'utente è consentito di visualizzare gli annunci sul Sito, prendere direttamente contatti con l'Agente e, se interessato, di inviare direttamente, previa compilazione del form, una lettera di intenti, con la quale l'utente manifesta il proprio interesse all'acquisto dell'immobile selezionato.
- 3.2. Tramite l'area personale l'utente potrà aprire più pratiche relativamente a più immobili di interesse. L'area personale potrà quindi essere utilizzata per future pratiche, salvo che l'utente decida di eliminare il proprio account, tramite la procedura presente nell'account medesimo.

4. PROCEDIMENTO PER L'INVIO DELLA LETTERA DI INTENTI E PER LA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

- 4.1. Una volta individuato l'immobile di interesse, l'utente che non necessita di contattare l'Agente per una visita dell'immobile o per avere ulteriori informazioni, può procedere alla compilazione del form, con l'indicazione dei seguenti dati: [Nome, Cognome, Codice fiscale, Residenza, Numero di telefono, email]. L'utente dovrà selezionare la sua preferenza riguardo le modalità di pagamento usando le relative funzioni presenti nell'area personale.
 - 4.1.1. L'utente potrà indicare la propria preferenza rispetto alle tempistiche desiderate per perfezionare il contratto di compravendita dinnanzi al notaio (3, 6, 12 mesi). Tale indicazione non garantisce il perfezionamento della compravendita entro tale data.
 - 4.2. Completato il form, tramite il tasto [VISUALIZZA LETTERA DI INTENTI] si potrà visualizzare la lettera di intenti, che potrà essere letta, stampata, sottoscritta e inviata secondo le modalità scelte dal cliente nel form. Unitamente alla lettera di intenti verrà chiesto di allegare carta identità/passaporto, codice fiscale, visura società utilizzando le funzioni del form.
 - 4.3. Ai fini dell'efficacia della lettera di intenti verrà richiesto il versamento, contestualmente all'invio della lettera di intenti o al più tardi entro 72 ore, di una somma pari al 4% (quattro per cento) del prezzo di vendita dell'immobile, che verrà trattenuta in deposito fiduciario presso l'Agente e, in caso di perfezionamento del contratto preliminare, costituirà caparra confirmatoria ai sensi dell'articolo 1385 codice civile italiano. In caso di avvenuto pagamento nel termine di 72 ore, l'annuncio relativo all'immobile scelto dall'utente non sarà più visibile sul Sito, a beneficio dell'utente. In caso di mancato pagamento la lettera di intenti sarà inefficace e considerata come revocata da parte dell'utente.
 - 4.4. Decorse le 72 ore e fino ai 12 giorni successivi dall'invio della lettera, l'utente riceverà una comunicazione da parte dell'Agente con la quale verrà comunicata l'adesione o meno del venditore alla manifestazione di interesse espressa dall'utente, unitamente al modulo di proposta irrevocabile.
 - 4.5. Nella lettera di intenti e nella proposta irrevocabile saranno anche definite le informazioni e condizioni relative alle fasi di trattativa e della conclusione del contratto di compravendita, inclusa la necessità di integrare la caparra e le relative tempistiche e condizioni di pagamento, che cambieranno in relazione al singolo caso. Tali fasi avverranno privatamente tra l'utente e il venditore per il tramite dell'Agente, che si adopererà per prendere contatto con l'utente, e si concluderanno dinnanzi al notaio secondo le tempistiche concordate tra le parti.

4.6. Si invita pertanto l'utente a leggere con attenzione le condizioni indicate nella lettera di intenti prima di procedere alla sottoscrizione.

5. REVOCA LETTERA DI INTENTI

- 5.1. Una volta inoltrata la propria manifestazione di interesse, l'utente può liberamente revocare la stessa entro 72 ore dall'invio, con le modalità che gli verranno comunicate dall'Agente. La lettera di intenti sarà inefficace e considerata come revocata da parte dell'utente anche in caso di mancato versamento della somma pari al 4% (quattro per cento) del prezzo di vendita dell'immobile, prevista dall'articolo 4.3 delle presenti condizioni.



5.2. A seguito di revoca entro le 72 ore la somma eventualmente già versata verrà restituita all'utente mediante una delle modalità proposte dall'Agente e scelta dall'utente, entro un massimo di 14 gg. (quattordici giorni) da quando l'Agente abbia ricevuto formale comunicazione della revoca stessa.

6. RIMBORSI

- 6.1. L'utente ha diritto di rimborso di quanto eventualmente già versato nei casi di:
- 6.1.1. Revoca della lettera di intenti comunicata entro le 72 ore dall'invio della lettera
 - 6.1.2. Mancata adesione alla lettera di intenti o rifiuto della proposta irrevocabile da parte del venditore.
- 6.2. Le somme già depositate dall'utente presso l'Agente verranno restituite all'utente mediante una delle modalità proposte dall'Agente e scelta dall'utente, entro un massimo di 14 gg. (quattordici giorni) da quando l'Agente abbia ricevuto formale comunicazione della revoca della lettera d'intenti o dalla mancata adesione alla lettera di intenti o rifiuto della proposta irrevocabile da parte del venditore. In caso di revoca della lettera d'intenti da parte dell'utente saranno addebitati all'utente esclusivamente i costi di transazione sopportati dall'Agente, in base al metodo di pagamento scelto dall'utente.

7. PRENOTAZIONE IMMOBILE E PENALE

7.1. Successivamente alle 72 ore dall'invio della lettera di intenti, qualora l'utente decidesse senza giustificato motivo di recedere dalle trattative e quindi di non procedere al perfezionamento di un preliminare di compravendita o alla sottoscrizione di una proposta irrevocabile di acquisto, la somma già versata dall'utente di cui all'articolo 4.3 sarà consegnata al venditore, con esonero di ogni e qualsiasi responsabilità. Il venditore potrà trattenere tale somma a titolo di penale e liquidazione forfettaria predeterminata dei danni e delle spese sopportate a causa del mancato perfezionamento del preliminare di compravendita, che include il beneficio ottenuto con la prenotazione dell'immobile, l'annuncio relativo all'immobile scelto dall'utente non sarà più visibile sul Sito.

8. DIRITTO DI VISITA

8.1. L'utente stesso potrà richiedere in ogni momento di poter visitare l'immobile di interesse, previa richiesta e accordo con l'Agente.

9. TEMPISTICHE, MODALITÀ E SICUREZZA DEI PAGAMENTI

- 9.1. Al momento dell'invio della lettera di intenti verrà richiesto all'utente di versare una somma pari al 4% (quattro per cento) del prezzo di acquisto dell'immobile. La somma dovrà essere corrisposta contestualmente all'invio della lettera di intenti o al più tardi entro le 72 ore successive. Il pagamento della somma avverrà secondo modalità prescelta dall'utente, fra quelle espressamente ammesse dall'Agente e puntualmente specificate nel form e disponibili nell'area personale. Ulteriori pagamenti, quali a titolo di integrazione della caparra o acconto prezzo saranno poi definiti nella lettera di intenti e/o nella proposta irrevocabile, in base al singolo caso. I prezzi indicati negli annunci sul Sito sono espressi in Euro.
- 9.2. In caso di rimborso a favore dell'utente, la relativa somma verrà accreditata mediante una delle modalità proposte dall'Agente e scelta dall'utente, e entro un massimo di 14 gg. (quattordici giorni) nei termini sopra indicati all'articolo 6.
- 9.3. L'utente potrà utilizzare le modalità di pagamento indicate utilizzando le funzioni presenti nella propria area personale. Il

costo per effettuare il pagamento tramite bonifico bancario dipende dagli accordi dell'utente con il proprio istituto bancario/credizio.

10. MODALITÀ DI SOTTOSCRIZIONE E CONSERVAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE. LINGUA DEL CONTRATTO.

- 10.1. Si informa l'utente che ogni comunicazione e/o documento inviate online verranno conservati e archiviati in formato digitale e/o cartaceo presso l'Agente, secondo adeguati criteri di riservatezza e sicurezza. Per eventuali copie o altre richieste in proposito l'utente è invitato a contattare l'Agente.
- 10.2. L'utente è invitato ad archiviare sul proprio dispositivo, in appropriato formato digitale, tanto la lettera di intenti, quanto la ricevuta della stessa nonché i successivi documenti (tra cui proposta irrevocabile d'acquisto, conferma di accettazione inviate dal venditore anche per il tramite dell'Agente, come le presenti condizioni generali), stampandoli in ogni caso.

11. COMPENSO AGENTE

- 11.1. Per l'attività svolta dall'Agente ai fini della compravendita è prevista una provvigione a carico dell'utente, il cui importo verrà indicato all'utente prima dell'invio della lettera di intenti. Decidendo di inviare la lettera di intenti l'utente è pertanto consapevole e concorda con tale compenso. Il compenso provvigionale maturerà e sarà dovuto dall'utente sin dal momento della comunicazione di accettazione della proposta irrevocabile da parte del venditore. Il compenso convenuto si intende oltre IVA di legge.

12. PRIVACY

- 12.1. L'Agente tutela i dati personali dell'utente, garantendo la piena conformità del loro trattamento alla normativa di riferimento e, nella specie, al Regolamento 679/2016 nonché alle pertinenti norme nazionali (Cod. Privacy, come da ultimo modificato dal D.lgs 101/2018).
- 12.2. Si rinvia, per i dettagli, all'Informativa sul trattamento dei dati personali sito web e connessa Informativa estesa sull'uso dei cookie: <https://www.albahome.it/snippet/privacy> e <https://www.albahome.it/info/cookie-policy>.
- 12.3. Si anticipa che la corretta e tempestiva comunicazione dei dati personali dell'utente è condizione necessaria per una puntuale esecuzione dei servizi da parte dell'Agente che, in difetto, non potrà dar corso all'inoltro della lettera di intenti e alle successive comunicazioni.

13. LIMITAZIONI DI RESPONSABILITÀ

- 13.1. Le informazioni contenute nel Sito sono a scopo informativo e tuttalpiù devono ritenersi un invito ad offrire da parte dell'utente.
- 13.2. Le informazioni presenti sul Sito riguardanti gli immobili sono risultanti dalle dichiarazioni rese dal venditore e dalla visione della documentazione in possesso dell'Agente.
- 13.3. L'Agente non è responsabile per i materiali e i contenuti creati o pubblicati da inserzionisti e/o terzi con i quali il Sito sia collegato tramite link, avvisando che l'utente il quale decide di utilizzare il link lo fa in piena consapevolezza, volendo prendere ogni precauzione necessaria contro virus od altri elementi distruttivi.
- 13.4. L'Agente declina altresì ogni responsabilità per le conseguenze che potrebbero essere arrecate all'utente a causa di possibili malfunzionamenti e/o interruzioni della disponibilità e/o funzionalità e/o modifiche del Sito e per gli eventuali danni di qualsiasi natura in cui dovessero incorrere gli utenti.
- 13.5. L'Agente non è parte contrattuale rispetto alle trattative per la conclusione del contratto di compravendita di immobile,



agendo solamente in qualità di mediatore immobiliare e non in qualità di rappresentante del venditore. L'Agente non è pertanto responsabile per la mancata o ritardata esecuzione del contratto di compravendita dell'immobile, essendo responsabile solo in relazione alla propria attività.

13.6. L'Agente, dimostrata l'adozione di tutte le possibili cautele in base all'ordinaria diligenza, all'esperienza, come alla miglior scienza del momento in tema di sicurezza delle transazioni online - non assume alcuna responsabilità per eventuali usi fraudolenti, illeciti o irregolari delle carte di credito, assegni o altri mezzi di pagamento, imputabili a condotte dolose o negligenti dell'utente rispetto agli obblighi di custodia e di tempestiva informazione all'emittente dei citati mezzi di pagamento.

14. PROPRIETÀ INDUSTRIALE E INTELLETTUALE

14.1. La proprietà industriale e intellettuale del Sito, delle sue pagine, nonché di segni distintivi, impostazioni grafiche, slogan, claim e simili ivi presenti, è riservata all'Agente. Pertanto, salvo che per le finalità di conservazione della documentazione, i contenuti del sito stesso non potranno, neanche parzialmente, essere copiati, riprodotti, trasferiti, caricati, pubblicati, distribuiti o soggetti ad altre modalità di utilizzazione economica da parte dell'utente.

15. RECAPITI E COMUNICAZIONI

15.1. Per ogni richiesta o comunicazione si prega di fare riferimento ai seguenti recapiti: ALBA HOME SIRMIONE S.R.L. Indirizzo: Piazza Unità d'Italia, 4, Sirmione 25019 (BS), Telefono: 030 9905560 - cellulare: 3911415140 Pec: albahomesirmione@pec.it, e-mail: ammin.sirmione@albahome.it

15.2. L'utente indicherà, durante la compilazione del form, i dati di contatto e i recapiti presso cui saranno inviate le comunicazioni dell'Agente e del venditore.

16. LINGUE DISPONIBILI E FRUIBILITÀ SOVRANAZIONALE DEL SITO

16.1. Il Sito e relativi servizi e la documentazione relativa alla compravendita degli immobili sono fruibili in lingua italiana. Il Sito è consultabile anche in inglese, tedesco e russo. Le presenti condizioni generali e la documentazione sono disponibili in italiano. Qualora tradotte in altre lingue, l'unica versione facente fede sarà quella in italiano.

16.2. Il Sito è accessibile da computer, tablet, smartphone o altri device, ovunque ubicati.

17. LEGGE E GIURISDIZIONE

17.1. I termini e le condizioni di utilizzo del Sito sono regolati dalla legge italiana.

17.2. Per ogni controversia è competente in via esclusiva il Foro di Brescia.

18. NORME UTILIZZO SITO E RECESSO

18.1. L'utente, nell'utilizzo del Sito e della propria area personale si impegna a: (i) non copiare, estrarre o rendere comunque disponibile a terzi il contenuto del Sito o dei servizi offerti o una parte di essi o compiere qualsiasi altra azione che possa violare il contenuto del Sito; (ii) non decodificare, de-compilare o modificare i dati contenuti nel Sito o creare lavori derivati partendo da questi; (iii) non cedere, anche parzialmente, i dati sistematicamente o metodicamente raccolti nel database del Sito a soggetti terzi; (iv) non cedere i propri dati identificativi (username e password) a terzi; (v) non compiere qualsiasi altra azione che possa in qualche modo ledere o comunque creare nocumento al Sito o all'Agente, ad altri utenti o a terze parti.

18.2. L'utente si impegna a non utilizzare i dati o le informazioni acquisite tramite il Sito per concludere accordi privatamente.

18.3. L'utilizzo del Sito è destinato ad utenti che abbiano un'età maggiore di 18 anni. L'utente garantisce, inoltre, che tutti i dati forniti all'Agente, siano veritieri, accurati e completi e si impegna a mantenerli tali per tutta la durata del contratto.

18.4. L'utente potrà recedere dalle presenti Condizioni Generali in qualsiasi momento relativamente all'uso del Sito, tramite cancellazione del proprio profilo, usando la procedura dedicata nell'area personale.

18.5. Le pratiche per cui è già stata inviata lettera di intenti da parte dell'utente, che attengono quindi a trattative private, sono disciplinate, anche rispetto ai termini di revoca e recesso, dagli articoli 5, 6, 7, 11 delle presenti condizioni generali.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. l'utente dichiara di approvare espressamente i seguenti articoli:

4. PROCEDIMENTO PER L'INVIO DELLA LETTERA DI INTENTI E PER LA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA,
5. REVOCA LETTERA DI INTENTI,
6. RIMBORSI
7. PRENOTAZIONE IMMOBILE E PENALE,
9. TEMPISTICHE, MODALITÀ E SICUREZZA DEI PAGAMENTI,
11. COMPENSO AGENTE,
13. LIMITAZIONI DI RESPONSABILITÀ,
17. LEGGE E GIURISDIZIONE
18. NORME UTILIZZO SITO E RECESSO.