

INFORMAZIONI  
PRECONTRATTUALI

# SERVIZI AL CONSUMATORE!

## SERVIZI ESCLUSIVI CON DOPPIO MANDATO



**mister alquiler**

ALQUILERES TURÍSTICOS · VACACIONALES Y ANUALES

# ACQUIRENTE-LOCATARIO

Art. 1709-1739 del Codice Civile



# SIETE INTERESSATI AD ACQUISTARE O AFFITTARE UN IMMOBILE?

## IMPORTANTE

Giustificare la causa dell'affitto temporaneo.

Accettare il pagamento della commissione d'agenzia come da "doppio mandato" per un affitto temporaneo (uso distinto da quello di residenza permanente), per un acquisto o per un'opzione di acquisto.

Prenotare un appuntamento per visitare l'immobile desiderato con punto d'incontro nel nostro ufficio.

Fornire un documento d'identità, firmare la politica protezione dati e il modulo di visita all'immobile selezionato.

# GIUSTIFICARE LA CAUSA PER UN AFFITTO TEMPORANEO

In Spagna è consuetudine chiedere agli affittuari di fornire il motivo per cui l'immobile è necessario per un uso temporaneo. In questo modo ci si assicura che il contratto di affitto sia davvero per un periodo di tempo specifico e non venga stipulato per un uso permanente.

**I motivi comunemente accettati per una locazione temporanea sono:**

- 1. Studi universitari:** Se studiate in una città diversa dalla vostra, potete giustificare la necessità di un alloggio temporaneo per la durata degli studi.
- 2. Lavoro temporaneo:** Se avete ottenuto un lavoro temporaneo in un'altra città, potete giustificare la necessità di un alloggio per la durata del contratto di lavoro.
- 3. Ristrutturazione della casa abituale:** Se dovete ristrutturare la vostra casa abituale e avete bisogno di un posto dove vivere temporaneamente fino al completamento dei lavori, potete giustificare questa esigenza.
- 4. Motivi di salute:** Se dovete trasferirvi in un'altra città per cure mediche o riabilitazione, potete giustificare la necessità di un alloggio temporaneo durante quel periodo.
- 5. Periodi di vacanza:** Se una persona vuole trascorrere una vacanza in una determinata città o zona per un certo periodo di tempo, può cercare un affitto temporaneo per quel periodo.
- 6. Acquisto di una casa:** Se qualcuno proviene da un paese straniero e sta cercando di acquistare una casa, potrebbe aver bisogno di un affitto temporaneo mentre trova e finalizza l'acquisto di un immobile.
- 7. Trasferimento temporaneo del lavoro:** Nel caso di aziende che trasferiscono temporaneamente i propri dipendenti in un'altra città, è comune cercare un affitto temporaneo in modo che i dipendenti abbiano un posto dove vivere durante il periodo di trasferimento..

**QUESTE SONO SOLO ALCUNE DELLE POSSIBILI CAUSE COMUNEMENTE ACCETTATE, MA OGNI CASO È INDIVIDUALE E POSSONO ESSERCI ALTRE CIRCOSTANZE CHE POTREBBERO ESSERE CONSIDERATE VALIDE.**



# COMMISSIONE DI AGENZIA CON "DOPPIO MANDATO" PER UN AFFITTO TEMPORANEO O ACQUISTO

In Mister Alquiler lavoriamo con "doppio mandato", sulla base del quale addebitiamo gli onorari professionali a entrambi i mandanti, l'offerente e il consumatore.

Il concetto di "doppio mandato" nel settore immobiliare si riferisce al caso in cui un'agenzia o un intermediario addebiti gli onorari sia al proprietario dell'immobile (offerente) sia alla persona interessata all'affitto o all'acquisto (consumatore). Ciò significa che l'agenzia agisce per conto di entrambi e riceve un compenso per il suo lavoro sia dal proprietario che dal potenziale acquirente.

È importante sottolineare che gli onorari e i termini di ciascun mandato sono concordati e stabiliti in anticipo in modo chiaro e trasparente tra tutte le parti coinvolte. È quindi consigliabile rivedere e comprendere i casi in cui questa modalità può essere applicata.

Le commissioni d'agenzia che entrambi i mandanti di Mister Alquiler dovranno abbonare sono riportate nel presente opuscolo o documento informativo che viene fornito alle parti interessate.

Nel settore immobiliare è consuetudine stabilire gli onorari o le commissioni da applicare alle parti coinvolte in un contratto di acquisto o di locazione. Questi dettagli sono solitamente riportati in un documento informativo come un catalogo o un contratto di mandato, che specifica i servizi forniti, i costi associati e i termini e le condizioni del mandato.

**Riguardo ai pagamenti iniziali:** l'inquilino interessato deve versare due mesi di cauzione, il primo mese di affitto e la fattura per gli onorari di Mister Alquiler al momento della firma del contratto di affitto temporaneo.

**In caso di acquisto:** l'acquirente interessato dovrà versare il 10% del prezzo di acquisto concordato al momento della firma del contratto privato di compravendita, come deposito. Inoltre, dovrà pagare la fattura per gli onorari professionali di Mister Alquiler.





# Registrazione della Residenza

Se siete interessati a una delle proprietà di Mister Alquiler e intendete o dovete registrarvi la vostra residenza, è importante che verifichiate in anticipo se il proprietario consente la vostra registrazione.

La registrazione è una procedura amministrativa che prevede l'iscrizione ufficiale in un'abitazione e può avere implicazioni legali e fiscali sia per l'inquilino che per il locatore. Pertanto, è essenziale ottenere l'approvazione del locatore prima di prendere qualsiasi decisione o avviare qualsiasi pratica per la registrazione.

Vi consigliamo, prima della vostra visita, di consultare Mister Alquiler per ottenere le informazioni necessarie sulle politiche e i permessi di registrazione nelle abitazioni disponibili.



# AFFITTO a lungo termine per uso **ABITUALE** e **PERMANENTE**

Nel caso di un affitto a lungo termine per un immobile che sarà utilizzato come residenza abituale e permanente, la commissione dell'agenzia immobiliare sarà coperta esclusivamente dal proprietario dell'immobile. (Legge 12/2023 del 24 maggio) Ciò significa che la persona interessata ad affittare l'immobile non dovrà sostenere i costi di commissioni o spese aggiuntive.

Nel caso di un affitto a **lungo termine per l'uso di una residenza permanente e abituale**, legge 29/1994 del 24 novembre, è comune che vengano richiesti all'affittuario alcuni requisiti e garanzie. Alcuni di questi requisiti possono includere:

**1** **Ultime buste paga e contratto di lavoro:**  
Per valutare la capacità di pagamento dell'inquilino, è comune richiedere le ultime buste paga e il contratto di lavoro come parte del processo di selezione.

**2** **Deposito cauzionale:**  
L'inquilino deve versare un deposito di un mese al proprietario dell'immobile. Questo importo viene restituito alla fine del contratto di locazione, a condizione che non si verifichino inadempienze o danni all'immobile.

**3** **Garanzie supplementari:**  
In alcuni casi, i locatori possono richiedere garanzie aggiuntive, come due mesi di affitto anticipato, una garanzia bancaria o un'assicurazione contro le inadempienze. Queste misure aggiuntive contribuiscono a mitigare i rischi potenziali per il locatore.







# APPUNTAMENTO

**Mister Alquiler** lavora solo su **appuntamento** e non incontra i clienti direttamente presso l'immobile. Inoltre, quando il consumatore interessato si presenta presso gli **uffici di Mister Alquiler** a El Campello, in Calle San Bartolomé 68, gli viene chiesto di firmare un modulo di registrazione della visita all'immobile, la protezione dati, e di fornire un documento di identità.

Questo modo di lavorare ci aiuta a organizzare le visite in modo più efficiente e a garantire la corretta identificazione degli interessati e la protezione dei loro dati personali.

Il modulo di registrazione delle visite e la scheda di protezione dei dati sono importanti per registrare e documentare le visite effettuate, mentre la fotocopia del documento di identità è necessaria per verificare l'identità del consumatore interessato.

Ricordate che è importante leggere e comprendere i termini e le condizioni stabiliti da **Mister Alquiler**, oltre ad assicurarsi di rispettare i requisiti richiesti quando si partecipa agli appuntamenti.

Il lavoro su appuntamento ha lo scopo di garantire la sicurezza sia dei consumatori che degli agenti immobiliari. Fissando un appuntamento presso gli **uffici di Mister Alquiler**, è possibile avere un controllo più rigoroso su chi visita gli immobili e si possono adottare misure aggiuntive per proteggere i dati personali degli interessati.

Inoltre, non fissando un appuntamento direttamente presso l'immobile, evitiamo situazioni rischiose o scomode per gli interessati e i nostri agenti, e garantiamo un ambiente più sicuro e controllato per svolgere le visite.

È possibile fissare un appuntamento qui:  
<https://misteralquiler.com/it/appuntamento>

APPOINTMENT

APPOINTMENT

APPOINTMENT

Percentuale delle commissioni di agenzia:

## PER L'ACQUISTO DI UNA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

**COMMISSIONE CON  
MANDATO  
IN ESCLUSIVA**



**COMMISSIONE**

**5%**  
**+ 21%  
IVA**

Il **consumatore** paga il

**2%**

sul prezzo di acquisto

IVA non inclusa

L'**offerente** paga il

**3%**

sul prezzo di acquisto

IVA non inclusa

QUESTE CONDIZIONI SI APPLICANO ANCHE ALLE LOCAZIONI CON OPZIONE DI ACQUISTO.



Percentuale delle commissioni di agenzia:

## PER L'ACQUISTO DI UNA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

**COMMISSIONE  
FUORI DAL PERIODO  
DI ESCLUSIVA**



**COMMISSIONE**

**7%**  
**+ 21%  
IVA**

Il **consumatore** paga il

**2%**

sul prezzo di acquisto

IVA non inclusa

L'**offerente** paga il

**5%**

sul prezzo di acquisto

IVA non inclusa

QUESTE CONDIZIONI SI APPLICANO ANCHE ALLE LOCAZIONI CON OPZIONE DI ACQUISTO.

Percentuale delle commissioni di agenzia:

# PER UN AFFITTO A LUNGO TERMINE

(Contratto basato sulla legge urbanistica 29/1994 del 24 novembre 1994)

**AFFITTO DA 1  
A 5 ANNI**



**COMMISSIONE**

**10%**  
**+ 21%  
IVA**

**Il consumatore**

**0%**

niente

**L'offerente paga il**

**10%**

sul reddito del primo anno

IVA non inclusa

Percentuale delle commissioni di agenzia:

# LOCAZIONE AD USO DISTINTO DA QUELLO ABITATIVO

(locali, uffici, magazzini industriali)

**AFFITTO DA 1  
A 7 ANNI**



**COMMISSIONE**

**20%**  
**+ 21%  
IVA**

Il consumatore paga il

**10%**

sul reddito del primo anno

IVA non inclusa

L'offerente paga il

**10%**

sul reddito del primo anno

IVA non inclusa



Percentuale delle commissioni di agenzia:

# AFFITTO DI ALLOGGI TEMPORANEI

(Contratto basato su libero accordo tra le parti)

**AFFITTO DA 1  
A 3 MESI**



**COMMISSIONE**

**25 %**  
**+ 21% IVA**

Il consumatore paga il

**12,50%**

sul reddito totale dell'affitto

IVA non inclusa

L'offerente paga il

**12,50%**

sul reddito totale dell'affitto

IVA non inclusa

Percentuale delle commissioni di agenzia:

# AFFITTO DI ALLOGGI TEMPORANEI

(Contratto basato sul libero accordo tra le parti)

**AFFITTO DA 4  
A 11 MESI**



**COMMISSIONE**

**20%**  
**+ 21%  
IVA**

Il **consumatore** paga il

**10%**

sul reddito totale dell'affitto

IVA non inclusa

L'**offerente** paga il

**10%**

sul reddito totale dell'affitto

IVA non inclusa

Percentuale delle commissioni di agenzia:

# AFFITTO DI ALLOGGI TEMPORANEI

(Contratto basato sul libero accordo tra le parti)

**AFFITTO DA 12  
A 36 MESI**



**COMMISSIONE**

**15%**  
**+ 21% IVA**

Il **consumatore** paga il

**7,5%**

sul reddito del primo anno

IVA non inclusa

L'**offerente** paga il

**7,5%**

sul reddito del primo anno

IVA non inclusa





mister alquiler

ALQUILERES TURÍSTICOS - VACACIONALES Y ANUALES



# GOOGLE RECENSIONI

Mister Alquiler gode di un'ottima reputazione e le sue **recensioni su Google** lo riflettono. Le recensioni positive sono un importante indicatore della qualità del servizio offerto da un'azienda e possono fornire ulteriore fiducia ai potenziali clienti.

Grazie alla sua buona reputazione, Mister Alquiler dimostra il suo impegno per la soddisfazione dei clienti e la qualità dei suoi servizi immobiliari. Se state pensando di utilizzare i servizi di Mister Alquiler, è incoraggiante sapere che esiste un'approvazione positiva da parte di altri utenti.

**Controllare le recensioni di Google può essere sicuramente utile come parte del processo decisionale.**

Registro degli agenti immobiliari della Comunità  
Valenciana RAICV 1323



Se avete visitato un immobile offerto da Mister Alquiler, avete accettato le informazioni precontrattuali riportate in questo opuscolo.

Le informazioni contenute in questo opuscolo sono valide a partire dal 24 maggio 2023.



mister alquiler  
ALQUILERES TURÍSTICOS - VACACIONALES Y ANUALES

# NOSTRO TEAM

**CAROL BIONDI**  
Agente immobiliare e di proprietà  
Parlo inglese, spagnolo e italiano



**ANDRÉS CREMADES**  
Agente immobiliare e di proprietà  
GIPE N° 142



**VICTOR MANUEL CELDRAN**  
Agente immobiliare e di proprietà  
Manager immobiliare professionale europeo



**MIGUEL A. BOIX ROCAMORA**  
Avvocato Gestione Patrimoniale E La Conformità  
ICALI 3466

**DAVID LEGIER**  
Agente immobiliare e di proprietà  
Manager immobiliare professionale europeo



## ATTIVITÀ PREVISTE

Prezzo di vendita:  euros

## ONORARI PROFESSIONALI

Acquirente: commissione 2%  EUROS (IVA Inc.)

## FASE UNO

Deposito alla firma del contratto privato 10% del totale:  euros

Fattura agenzia:  euros (VAT Inc.)

Costi totali alla firma del contratto privato de compravendita:  euros

Metodo di pagamento: online  TPV  BBVA  IBAN

Data di stipula del contratto privato de compravendita:  /  /

<https://misteralquiler.com/it/gestione-dei-pagamenti>  
<https://misteralquiler.com/it/appuntamento>

## SECONDA FASE

Atto pubblico (notaio): 90% dell'importo residuo:  euros

Mezzi di pagamento: Bonifico bancario  Assegno bancario

Data dell'atto pubblico:  /  /

Agente immobiliare:

Data:  /  /

**GUADAGNARE SOLDI**



### ATTIVITÀ PREVISTE:

Canone di locazione mensile:  euros

### ONORARI PROFESSIONALI:

Modulo di locazione:  mesi; Base imponibile:  euros

Inquilino:  % commissione:  euros (IVA Incl.)

### PAGAMENTO INIZIALE:

Cauzione:  mesi  euros

Affitto primo mese:  euros

Fattura agenzia:  EUROS (VAT Incl.)

Costi totali alla firma del contratto di locazione:  euros

Metodo di pagamento: online  TPV  BBVA  IBAN

Data di firma del contratto di locazione:  /  /

In caso di noleggio per uso regolare e permanente, gli onorari professionali di Mister Alquiler sono sempre a carico del PROPRIETARIO.

<https://misteralquiler.com/it/gestione-dei-pagamenti>  
<https://misteralquiler.com/it/appuntamento>

Agente immobiliare:

Data:  /  /

# LOCAZIONE

Nello Studio Professionale Immobiliare di Mister Alquiler, sito in Calle San Bartolomé 68, CP 03560, El Campello (Alicante), in qualità di interessato e di mandante il sig./sig.ra.....  
con DNI/NIF .....con telefono.....e email:  
.....Riconosco di aver visitato l'immobile situato  
all'indirizzo .....in  
compagnia della Sig.ra Carol Biondi, che me lo mostra in qualità di collaboratore dello studio professionale Mister Alquiler, e con la presente sottoscrivo la seguente clausola di fedeltà e le disposizioni degli artt. 1707-1739 del Codice Civile spagnolo e altre clausole concordanti.

## CLAUSOLA DI FEDELTA'

I.- Il mandante/visitatore, se interessato a realizzare l'operazione immobiliare oggetto del presente mandato, si impegna, a partire dalla firma del presente documento, a NON acquistare o affittare l'immobile oggetto del presente mandato da solo o tramite terzi, senza l'intervento del suo agente Mister Alquiler.

II.- Se il Mandante non dovesse rispettare questa condizione, dovrà pagare a Mister Alquiler gli onorari che quest'ultimo ha concordato con i proprietari dell'immobile e i servizi PREMIUM che sono stati richiesti nel presente Mandato. Tali spese non saranno mai inferiori a: dal 3% al 5% per l'acquisto di un immobile e dal 10% al 25% per l'affitto di un immobile (a seconda che si tratti di residenza abituale o di uso temporaneo). Inoltre, sarà responsabile di qualsiasi risarcimento per le spese e i danni causati a Mister Alquiler.

El Campello il..... di ..... del 20.....



Andrés Cremades  
Agente immobiliare e di proprietà  
G.I.P.E. N° 1428



FIRMA DEL COMMITTENTE/VISITATORE

CERTIFICATO DI ASSICURAZIONE FIDEIUSSORIA ATRADIUS: N° 8-4.901.837-M  
POLIZZA RC CATALANA OCCIDENTE: N° 8-10706708-D  
REGISTRAZIONE PRESSO LA GENERALITAT VALENCIANA: N° RAICV1323



f, in conseguenza delle circostanze che hanno concorso alla sottoscrizione del presente contratto, è applicabile l'art. 102 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, il consumatore o utente è informato che ha il diritto di recedere dal presente contratto senza indicarne il motivo, durante i primi 14 giorni di calendario, a condizione che il contratto previsto non sia stato perfezionato tramite Mister Alquiler (Fohn & Legier S.L.U.).

I vostri dati personali saranno utilizzati per il nostro rapporto con voi e per fornirvi i nostri servizi e in conformità con l'art. 31 delle disposizioni della legge sulla casa. 31 delle disposizioni della legge sugli alloggi. Questi dati sono necessari per poterci relazionare con voi, il che ci permette di utilizzare le vostre informazioni nel rispetto della legge. I vostri dati possono anche essere divulgati a quelle entità che hanno bisogno di accedervi per potervi fornire i nostri servizi. Conserveremo le vostre informazioni per tutta la durata del nostro rapporto con voi e per tutto il tempo richiesto dalla legge. L'utente può contattarci in qualsiasi momento per conoscere le informazioni in nostro possesso, rettificarle se inesatte e cancellarle una volta terminato il nostro rapporto. L'utente ha inoltre il diritto di richiedere il trasferimento delle proprie informazioni a un'altra entità (portabilità). Per richiedere uno di questi diritti, è necessario inoltrare una richiesta scritta al nostro indirizzo, unitamente a una fotocopia della carta d'identità: FOHN & LEGIER, S.L.U., C/ San Bartolomé N° 68 - Local 1, 03560, El Campello (Alicante). Se ritenete che i vostri diritti non siano stati rispettati, potete presentare un reclamo all'Agenzia spagnola per la protezione dei dati (www.aepd.es).





# mister alquiler

ALQUILERES TURÍSTICOS · VACACIONALES Y ANUALES

C/ San Bartolomé, 68  
03560 El Campello - Alicante - España  
Whatsapp - 629 15 15 15  
alquileres@misteralquiler.es  
www.misteralquiler.es



Registro degli agenti immobiliari della Comunità  
Valenciana RAICV 1323