

PHOSPHORO.COM - PH4YOU S.R.L.

TERMINI E CONDIZIONI GENERALI D'USO DEL SERVIZIO

Ultimo aggiornamento 1.3.25

1. Ambito e Modifiche ai Termini e Condizioni	3
1.1 Ambito	3
1.2 Modifiche ai Termini e Condizioni	3
2. Servizi Offerti da Phosphoro	3
2.1 Ruolo di Phosphoro	3
2.2 Obblighi del Proprietario	3
2.3 Obblighi dell'Inquilino	3
2.4 Proprietà e Utilizzo dei Contenuti	4
2.5 Generazione automatizzata degli Annunci	4
2.6 Contenuti di Terze Parti	4
2.7 Regole di Pubblicazione dei Contenuti	4
3. Registrazione e Creazione dell'Account	5
3.1 Accesso e Registrazione	5
3.2 Gestione dell'Account	5
3.3 Verifica dell'Utente	5
3.4 Manleva e Indennizzo	5
4. Prenotazioni e Pagamenti	6
4.1 Creazione dello SmartLink	6
4.2 Validità e Impegni del Proprietario	6
4.3 Validità e Impegni dell'Inquilino	6
4.4 Effetti della Conferma della Prenotazione	7
4.5 Richieste di Modifica	7
4.6 Pagamenti	7
4.7 Commissioni e Costi del Servizio	7
5. Disponibilità della Piattaforma e Responsabilità	7
5.1 Disponibilità della Piattaforma	7
5.2 Limitazioni di Responsabilità	7
5.3 Sicurezza e Protezione dei Dati	8
6. Garanzia Zero Rischi	8
6.1 Oggetto della Garanzia	8
6.2 Durata della Garanzia	8
6.3 Esclusioni della Garanzia	8

6.4 Rimborso	9
6.4.1 Importi coperti dal rimborso	9
6.5 Obblighi dell’Inquilino	9
6.6 Attivazione della Garanzia	9
7. Risoluzione delle Controversie	10
7.1 Tentativo di Risoluzione Amichevole	10
7.2 Intervento di Phosphoro	10
7.3 Foro Competente	10
8. Politica sui Cookie	10
8.1 Utilizzo dei Cookie	10
8.2 Tipologie di Cookie Utilizzati	10
8.3 Gestione dei Cookie	10
8.4 Accettazione e Rifiuto dei Cookie	10
9. Recesso e Cessazione del Servizio	11
9.1 Recesso dell'Utente	11
9.2 Sospensione o Cessazione da Parte di Phosphoro	11
9.3 Inadempienza del Proprietario e Sospensione del Servizio	11
9.4 Effetti della Cessazione del Servizio	12
10. Disposizioni Finali	12
10.1 Intero Accordo	12
10.2 Separabilità	12
10.3 Cessione dei Diritti	12
10.4 Lingua	12
10.5 Legge Applicabile	12

1. Ambito e Modifiche ai Termini e Condizioni

1.1 Ambito

I presenti Termini e Condizioni Generali ("TCG") regolano l'uso della piattaforma online ("Piattaforma") fornita da **Phosphoro S.r.l.**, con sede legale in **Trento, via Paradisi 15/5**, per facilitare la locazione e la gestione di immobili. Phosphoro non possiede né gestisce direttamente le unità abitative offerte sulla Piattaforma, ma opera come promotore delle disponibilità alloggiative e gestore delle prenotazioni.

1.2 Modifiche ai Termini e Condizioni

Phosphoro si riserva il diritto di modificare i presenti TCG in qualsiasi momento. Le modifiche entreranno in vigore **sette (7) giorni** dopo la loro pubblicazione sulla Piattaforma. L'uso continuato della Piattaforma dopo tale periodo comporterà l'accettazione implicita delle modifiche.

In caso di **modifiche sostanziali** che incidano significativamente sui diritti o sugli obblighi degli utenti, Phosphoro potrà inviare una notifica tramite i canali ufficiali della Piattaforma o altri mezzi appropriati.

2. Servizi Offerti da Phosphoro

2.1 Ruolo di Phosphoro

Phosphoro offre una piattaforma che permette ai **Proprietari o loro delegati** (di seguito, **Proprietari**) di pubblicare annunci di affitto per le proprie unità abitative e agli **Inquilini** di trovare, prenotare e locare tali alloggi.

Phosphoro redige i contratti di locazione e provvede alla registrazione, ma **non è parte** dei contratti di locazione stipulati tra Proprietari e Inquilini.

2.2 Obblighi del Proprietario

I Proprietari sono responsabili della **veridicità e completezza** degli annunci pubblicati sulla Piattaforma, inclusi prezzi, descrizione e dotazioni dell'immobile. Devono garantire la conformità dell'immobile con le normative locali e con quanto promesso nell'annuncio.

Responsabilità per Annunci Non Veritieri o Falsi

Se, a causa di un annuncio non veritiero, il Proprietario riceve un pagamento dall'Inquilino, il Proprietario è tenuto a rimborsare immediatamente l'importo versandolo a Phosphoro, che provvederà a restituirlo all'Inquilino.

In caso di mancato rimborso, Phosphoro si riserva il diritto di intraprendere azioni legali per il recupero delle somme dovute.

2.3 Obblighi dell'Inquilino

Gli Inquilini sono tenuti a fornire **informazioni accurate** durante la registrazione e prenotazione. Devono rispettare i termini dell'accordo di locazione e le normative vigenti.

2.4 Proprietà e Utilizzo dei Contenuti

Qualsiasi contenuto pubblicato sulla Piattaforma dagli utenti, inclusi testi, immagini, descrizioni e dati relativi agli annunci, **diventa di proprietà di Phosphoro S.r.l.** dal momento della pubblicazione, con una licenza gratuita, non esclusiva e trasferibile.

Phosphoro potrà riprodurre, modificare, distribuire, archiviare e riutilizzare tali contenuti per **finalità promozionali, statistiche e di miglioramento del servizio**.

In caso di **richiesta di cancellazione** dell'account o dei dati personali, i contenuti pubblicati dagli utenti potranno essere conservati in forma **anonimizzata** per finalità di analisi e miglioramento del servizio.

Gli utenti **rinunciano a qualsiasi pretesa economica o diritto di approvazione** sull'uso di tali contenuti da parte di Phosphoro.

2.5 Generazione automatizzata degli Annunci

Phosphoro utilizza **strumenti di intelligenza artificiale (AI)** per supportare la creazione e la generazione automatizzata dei contenuti degli annunci pubblicati sulla Piattaforma, con l'obiettivo di migliorare la qualità delle descrizioni e ottimizzare la presentazione degli immobili.

Tuttavia, **Phosphoro non garantisce l'accuratezza, la completezza o la conformità** dei contenuti generati automaticamente e non è responsabile per eventuali errori, omissioni, inesattezze o difformità rispetto alla reale condizione dell'immobile.

Il **controllo finale** sulla correttezza delle informazioni pubblicate è **esclusivamente a carico degli inserzionisti** (Proprietari o loro delegati), i quali rimangono responsabili della **veridicità, completezza e conformità** delle informazioni agli obblighi legali.

Phosphoro si riserva il diritto di **modificare, correggere o rimuovere** contenuti che risultino palesemente errati o fuorvianti, senza alcun obbligo in tal senso.

2.6 Contenuti di Terze Parti

Phosphoro può includere **annunci o collegamenti a siti web di terze parti**. Tuttavia, non è responsabile per i contenuti, i servizi o le informazioni fornite da tali siti, né approva le opinioni o le politiche in essi espresse.

I **proprietari dei siti di terze parti** sono **gli unici responsabili** dei loro contenuti e delle eventuali transazioni effettuate tramite tali piattaforme.

2.7 Regole di Pubblicazione dei Contenuti

Nei **campi aperti della Piattaforma** è possibile inserire **solo informazioni pertinenti** alla pubblicazione degli annunci o alla comunicazione con gli utenti, secondo le modalità previste da Phosphoro.

È **espressamente vietato**:

- Inserire **informazioni di contatto** (numero di telefono, email, link esterni, riferimenti a social network, ecc.) **al di fuori degli appositi campi predisposti sulla Piattaforma**.
- Pubblicare **contenuti falsi, ingannevoli, diffamatori, discriminatori** o contrari alla normativa vigente.
- Caricare **immagini, video o testi** non di proprietà dell'utente o privi di autorizzazione.
- Inserire **annunci duplicati** o pubblicare più volte lo stesso immobile.

Phosphoro si riserva il diritto di **rimuovere, modificare o sospendere** qualsiasi contenuto non conforme alle presenti disposizioni, **senza preavviso** e senza obbligo di giustificazione.

3. Registrazione e Creazione dell'Account

3.1 Accesso e Registrazione

La registrazione **non è necessaria** per visualizzare i contenuti del sito e gli annunci pubblicati.

Tuttavia, per **pubblicare annunci, contattare gli inserzionisti, completare una prenotazione e perfezionare il contratto di locazione**, è richiesta la registrazione.

La registrazione può avvenire **implicitamente** compilando i moduli presenti sulla Piattaforma **senza una segnalazione esplicita**.

3.2 Gestione dell'Account

Gli utenti sono responsabili della **sicurezza delle proprie credenziali di accesso**.

Phosphoro **non sarà responsabile** per l'uso improprio dell'account da parte di terzi.

3.3 Verifica dell'Utente

Phosphoro si riserva il diritto di **verificare l'identità** degli utenti, sia **Proprietari che Inquilini**, prima di permettere loro di utilizzare la Piattaforma.

La verifica può includere:

- **Richiesta di documenti identificativi**
- **Prove di titolarità dell'immobile (per i Proprietari)**
- **Verifica di validità e affidabilità delle informazioni fornite**

3.4 Manleva e Indennizzo

L'utente si impegna a **manlevare e tenere indenne** Phosphoro S.r.l., i suoi **amministratori, dipendenti, collaboratori e partner** da qualsiasi pretesa, richiesta di risarcimento, obbligo di pagamento o altra responsabilità derivante da:

- **Uso improprio della Piattaforma** o violazione dei presenti Termini e Condizioni
- **Pubblicazione di contenuti non autorizzati**, falsi, ingannevoli, diffamatori o contrari alla normativa vigente
- **Controversie derivanti dal rapporto tra Proprietario e Inquilino**, inclusi inadempimenti contrattuali, problematiche relative agli immobili e obblighi fiscali o amministrativi
- **Violazione di diritti di terzi**, inclusi diritti d'autore, marchi, segreti commerciali o qualsiasi altra proprietà intellettuale

Phosphoro si riserva il diritto di **intervenire nella difesa legale** di eventuali controversie, a propria discrezione, **senza assumere obblighi di risoluzione delle stesse**.

4. Prenotazioni e Pagamenti

4.1 Creazione dello SmartLink

Ogni annuncio pubblicato sulla piattaforma genera **un link esclusivo e uno SmartLink dedicato**.

4.2 Validità e Impegni del Proprietario

Una volta generato, lo SmartLink può essere inviato a un potenziale inquilino. Dal momento in cui l'Inquilino **compila i propri dati per la prenotazione dell'immobile**, lo SmartLink ha una validità di **72 ore**, durante le quali il Proprietario si **impegna a non affittare** l'immobile ad altri soggetti.

4.3 Validità e Impegni dell'Inquilino

Una volta che un Inquilino compila lo SmartLink e **accetta le condizioni proposte dal Proprietario**, l'accordo diventa **vincolante** per entrambe le parti.

L'Inquilino ha la possibilità di **visualizzare e scaricare il contratto di locazione** prima di accettarlo tramite SmartLink.

Accettando lo SmartLink, l'Inquilino **si impegna a sottoscrivere il contratto** e a rispettarne i termini.

Il prezzo totale al momento della prenotazione è quello **indicato nello SmartLink** e include tutti i costi concordati tra Proprietario e Inquilino.

4.4 Effetti della Conferma della Prenotazione

Se l'Inquilino destinatario dello SmartLink **accetta le condizioni**, il sistema genera automaticamente il **contratto di locazione**, che l'Inquilino può **visionare prima di versare la caparra confirmatoria**.

Il versamento della caparra **conferma formalmente l'accettazione delle condizioni** e vincola l'Inquilino **alla sottoscrizione del contratto di locazione generato**.

4.5 Richieste di Modifica

Eventuali **modifiche contrattuali** possono essere richieste a **Phosphoro S.r.l. o Ph4You** tramite l'operatore dedicato, **solo ed esclusivamente prima dell'accettazione delle condizioni dello SmartLink**.

4.6 Pagamenti

4.6.1 Pagamento Diretto dall'Inquilino al Proprietario

I **pagamenti** vengono effettuati **direttamente dall'Inquilino al Proprietario**, secondo le modalità e i termini indicati nello **SmartLink**.

In questo caso Phosphoro non trattiene somme per conto delle parti, ma fornisce un sistema di gestione della prenotazione e di tracciamento dei pagamenti.

In caso di ritardo o mancato pagamento da parte del Proprietario delle commissioni dovute, Phosphoro si riserva il diritto di applicare penali, sospendere l'account e intraprendere azioni legali per il recupero degli importi.

4.6.2 Pagamento Tramite Phosphoro

In alternativa, il pagamento può essere effettuato dall'Inquilino a Phosphoro, che provvederà a inoltrarlo al Proprietario, trattenendo le competenze dovute per il servizio fornito.

4.7 Commissioni e Costi del Servizio

Phosphoro applica una **commissione sugli SmartLink confermati**.

Le tariffe esatte sono **specificate nei dettagli dell'annuncio e nei documenti contrattuali**.

Per tali commissioni, **Phosphoro emette fattura** nei confronti del **Proprietario**, che si impegna alla quietanza.

5. Disponibilità della Piattaforma e Responsabilità

5.1 Disponibilità della Piattaforma

Phosphoro si impegna a mantenere operativa la Piattaforma e a **minimizzare eventuali interruzioni o problemi tecnici**.

Tuttavia, **non garantisce** un accesso ininterrotto o esente da errori.

Phosphoro si riserva il diritto di **modificare, sospendere o interrompere** temporaneamente o permanentemente l'accesso alla Piattaforma, senza necessità di preavviso, per motivi tecnici, manutenzione o aggiornamenti.

5.2 Limitazioni di Responsabilità

Phosphoro **non è responsabile per:**

- Eventuali **malfunzionamenti tecnici** o interruzioni del servizio
- **Perdita di dati** o danni derivanti dall'uso della Piattaforma
- **Controversie tra Proprietari e Inquilini**, che rimangono parti contrattuali indipendenti
- **Inadempimenti contrattuali** da parte di una delle parti coinvolte nella locazione

5.3 Sicurezza e Protezione dei Dati

Phosphoro si impegna a **trattare i dati personali** degli utenti in conformità con le **normative vigenti sulla protezione dei dati personali (GDPR 679/16)**.

Maggiori dettagli sono disponibili nella **Privacy Policy**.

6. Garanzia Zero Rischi

6.1 Oggetto della Garanzia

La **Garanzia Zero Rischi** offerta da **Phosphoro S.r.l.** tutela l'Inquilino sugli aspetti amministrativi e contrattuali della prenotazione, garantendo:

- **L'effettiva esistenza** dell'immobile prenotato.
- **La legittimità del Proprietario** nel concedere l'immobile in locazione.

- **La sottoscrizione di un contratto di locazione** tra le parti, con assunzione reciproca delle responsabilità previste.
- **L'ingresso nell'immobile** nei termini previsti contrattualmente.

6.2 Durata della Garanzia

La Garanzia Zero Rischi termina nel momento in cui **l'Inquilino prende possesso dell'immobile e riceve le chiavi**.

Eventuali problematiche successive a tale momento **non rientrano** nella copertura garantita da Phosphoro S.r.l.

6.3 Esclusioni della Garanzia

La Garanzia **non copre**:

- **Il rispetto degli obblighi contrattuali successivi alla consegna delle chiavi**, che rimangono responsabilità esclusiva del Proprietario e dell'Inquilino.
- **Qualsiasi difformità estetica, manutentiva o funzionale dell'immobile**, purché l'annuncio pubblicato sia stato veritiero.
- **Eventuali controversie tra le parti** non legate alla validità o esistenza del contratto.
- **Danni o perdite** derivanti da circostanze non direttamente riconducibili agli aspetti coperti dalla garanzia.

6.4 Rimborso

Phosphoro S.r.l. procederà al **rimborso delle somme versate dall'Inquilino** esclusivamente nei seguenti casi:

- L'immobile **prenotato non esiste**.
- Il **Proprietario non è legittimato** a concedere l'immobile in locazione.
- Il contratto di locazione **non viene sottoscritto** per cause imputabili al **Proprietario o a Phosphoro S.r.l.**
- L'accesso all'immobile **non avviene nei termini previsti contrattualmente** per cause imputabili al Proprietario o a Phosphoro S.r.l., salvo cause di **forza maggiore documentabili**.

6.4.1 Importi coperti dal rimborso

- **Tutte le somme versate** per bloccare l'alloggio, inclusi eventuali depositi cauzionali.
- **Gli eventuali costi di ingresso** sostenuti dall'Inquilino.
- **Solo gli importi previsti nello SmartLink**: non sono coperti **pagamenti non previsti** dallo SmartLink.

6.5 Obblighi dell'Inquilino

Per attivare la Garanzia Zero Rischi, l’Inquilino è tenuto a:

- **Segnalare tempestivamente**, e comunque non oltre **10 giorni dalla data prevista di ingresso**, eventuali problematiche scrivendo a assistenza+smartlink@ph4you.it.
- **Fornire documentazione idonea** a comprovare le circostanze per cui richiede l’applicazione della garanzia.

6.6 Attivazione della Garanzia

La **Garanzia Zero Rischi** è **inclusa nei Termini e Condizioni Generali** della Piattaforma ed è **automaticamente attivata** alla conferma della prenotazione con pagamento secondo le condizioni previste dallo **SmartLink** e caricamento del **contratto firmato**.

La garanzia **resta valida fino alla consegna delle chiavi e all’ingresso nell’immobile da parte dell’Inquilino**.

7. Risoluzione delle Controversie

7.1 Tentativo di Risoluzione Amichevole

In caso di controversie tra Proprietario e Inquilino, si raccomanda alle parti di **cercare una soluzione amichevole** prima di ricorrere a strumenti legali.

7.2 Intervento di Phosphoro

Se richiesto, Phosphoro potrà agire da **mediatore**, senza assumere obblighi di risoluzione vincolanti.

7.3 Foro Competente

Per qualsiasi controversia relativa all'uso della Piattaforma, sarà **competente il foro della sede legale di Phosphoro S.r.l.**, salvo disposizioni di legge inderogabili.

8. Politica sui Cookie

8.1 Utilizzo dei Cookie

La Piattaforma utilizza **cookie e tecnologie simili** per:

- **Garantire il corretto funzionamento** dei servizi offerti
- **Migliorare l’esperienza di navigazione**

- **Raccogliere dati statistici anonimi** sulle modalità di utilizzo della Piattaforma

8.2 Tipologie di Cookie Utilizzati

Cookie Tecnici: necessari per il corretto funzionamento della Piattaforma e per la fruizione dei servizi richiesti.

Cookie Analitici: utilizzati per raccogliere dati aggregati sull'uso della Piattaforma al fine di migliorarne le prestazioni.

Cookie di Profilazione: utilizzati per personalizzare l'esperienza dell'utente e proporre contenuti e annunci in linea con le preferenze di navigazione.

8.3 Gestione dei Cookie

L'utente può **modificare le proprie preferenze sui cookie** attraverso:

Le impostazioni del browser

Il banner di consenso visualizzato al primo accesso alla Piattaforma

8.4 Accettazione e Rifiuto dei Cookie

Continuando a navigare sulla Piattaforma senza modificare le impostazioni del browser, **l'utente acconsente** all'uso dei cookie come descritto nella presente sezione.

9. Recesso e Cessazione del Servizio

9.1 Recesso dell'Utente

Gli utenti (**Proprietari e Inquilini**) possono cessare l'utilizzo della Piattaforma in qualsiasi momento richiedendo la **cancellazione del proprio account** tramite l'apposita funzione o inviando una richiesta via email a **assistenza+recesso@phosphoro.com**.

! Nota: la cessazione dell'account **non libera l'utente** da eventuali obblighi contrattuali in essere al momento della richiesta di cancellazione.

9.2 Sospensione o Cessazione da Parte di Phosphoro

Phosphoro si riserva il diritto di **sospendere o cessare l'accesso alla Piattaforma**, rimuovere contenuti pubblicati e bloccare gli account degli utenti, **con effetto immediato e senza necessità di preavviso**, nei seguenti casi:

- Violazione dei presenti **Termini e Condizioni**
- Inosservanza degli **obblighi di pagamento** previsti per i servizi offerti da Phosphoro
- Pubblicazione di **contenuti vietati o ingannevoli**

- **Uso improprio** della Piattaforma, inclusi tentativi di eludere il sistema di prenotazione o contattare gli utenti al di fuori dei canali previsti
- **Frode, abuso, comportamenti illeciti o dannosi** per Phosphoro o altri utenti

9.3 Inadempienza del Proprietario e Sospensione del Servizio

Il **Proprietario** è tenuto a corrispondere a Phosphoro il **compenso previsto**, secondo le modalità stabilite negli accordi contrattuali e nei presenti **Termini e Condizioni**.

⚠ **In caso di mancato pagamento da parte del Proprietario**, Phosphoro si riserva il diritto di adottare **senza necessità di ulteriore preavviso** le seguenti misure:

- **Blocco di tutti gli annunci pubblicati** dal Proprietario sulla Piattaforma
- **Blocco di tutti i futuri annunci** relativi agli immobili riconducibili al medesimo Proprietario
- **Sospensione dell'accesso** alla Piattaforma e ai relativi servizi
- **Risoluzione unilaterale dei presenti Termini e Condizioni** con il Proprietario
- **Avvio delle opportune azioni legali** per il recupero del credito dovuto, inclusi eventuali **interessi di mora e spese legali**

9.4 Effetti della Cessazione del Servizio

In caso di cessazione dell'account per qualsiasi motivo, i **dati personali dell'utente** saranno trattati secondo la **Privacy Policy**.

Tuttavia, Phosphoro **si riserva il diritto di conservare in forma anonimizzata** eventuali contenuti pubblicati dall'utente per finalità statistiche o di miglioramento del servizio.

10. Disposizioni Finali

10.1 Intero Accordo

I presenti **Termini e Condizioni** costituiscono l'**intero accordo** tra Phosphoro e gli utenti della Piattaforma e sostituiscono **qualsiasi accordo precedente**.

10.2 Separabilità

Se una qualsiasi disposizione dei presenti **Termini e Condizioni** dovesse essere dichiarata **invalida o inapplicabile**, le restanti disposizioni rimarranno **valide e applicabili**.

10.3 Cessione dei Diritti

Phosphoro si riserva il diritto di **cedere o trasferire i propri diritti e obblighi** derivanti dai presenti **Termini e Condizioni** a terze parti **senza necessità di preavviso**.

10.4 Lingua

La versione originale dei presenti **Termini e Condizioni** è in **italiano**.

In caso di discrepanze tra versioni tradotte e la versione italiana, **prevarrà quest'ultima**.

10.5 Legge Applicabile

I presenti **Termini e Condizioni** sono regolati e interpretati **secondo le leggi italiane**.

Eventuali controversie saranno **sottoposte alla giurisdizione esclusiva del foro della sede legale di Phosphoro S.r.l.**