

Disposizioni generali di contratto

1. Scopo della locazione, stipulazione del contratto, condizioni di pagamento

L'oggetto della locazione può essere utilizzato esclusivamente per trascorrere vacanze private. È escluso ogni uso commerciale o diverso da quello sopra indicato.

Con l'apposizione della propria firma il locatario dichiara che, in conformità alla legislazione del suo Paese di domicilio, egli ha facoltà di agire (e di avere almeno 18 anni) e di stipulare contratti legalmente validi. Acconto, saldo ed eventuale deposito cauzionale sono definiti nel contratto. Il contratto tra locatario e locatore si intende stipulato se debitamente sottoscritto dal locatario e regolarmente pervenuto al locatore.

Qualora il locatore non riceva il contratto sottoscritto entro il termine concordato, egli avrà il diritto di disporre diversamente dell'oggetto immobiliare senza ulteriore avviso e senza alcun obbligo di indennizzo. Qualora il locatore non riceva l'acconto, il saldo e/o il deposito entro il termine concordato, egli avrà il diritto, trascorso senza successo un breve periodo dilatorio e senza alcun obbligo di indennizzo, di locare l'oggetto diversamente; tuttavia, egli potrà anche pretendere l'adempimento del contratto.

Il locatario prende atto che l'oggetto della locazione può essere abitato solo dalle persone indicate per nome nel contratto. Sono esclusi il subaffitto, la cessione della locazione o la cessione dell'oggetto della locazione a coinquilini diversi da quelli indicati per nome nel contratto.

2. Spese accessorie

Salvo quanto espressamente stipulato nel contratto, le spese accessorie (corrente, gas, riscaldamento, ecc.) sono incluse nel canone di locazione. Le spese accessorie non comprese nel canone di locazione vengono conteggiate al termine del periodo di locazione e devono essere pagate in contanti CHF prima della partenza. I tributi quali le tasse di soggiorno non sono normalmente compresi nel canone di locazione.

3. Deposito

Il locatore può richiedere il versamento di un deposito cauzionale, così come contrattualmente definito, destinato alla copertura di spese secondarie e di pulizia (finale), nonché di eventuali richieste di risarcimento danni, ecc. Tale deposito verrà poi conteggiato alla fine della locazione. Se in tale momento l'importo alla cui copertura il deposito è destinato non potesse ancora essere definito oppure il locatario si rifiutasse di pagarlo, il locatore, rispettivamente il custode delle chiavi a nome del locatore, potrà trattenere il deposito stesso o una sua parte. In tal caso il locatore, non appena definito l'ammontare dell'importo, consegnerà al locatario un conteggio e provvederà al versamento dell'eventuale saldo a favore dello stesso, addebitando i costi amministrativi al locatario. Un saldo a favore del locatore dev'essere pagato entro 10 giorni dalla ricezione del conteggio; in tal caso le spese amministrative sono interamente a carico del locatario. Il diritto del locatore non deve tuttavia intendersi limitato all'ammontare del deposito.

4. Arrivo, consegna dell'oggetto locato; reclami

L'oggetto locato va consegnato al locatario in condizioni pulite e conformi alle disposizioni contrattuali. Se al momento della consegna dovessero esserci dei difetti o l'inventario non fosse completo, il locatario deve notificarli immediatamente al custode delle chiavi/al locatore. In mancanza di una tale notifica si presume che l'oggetto sia stato consegnato in condizioni ineccepibili.

Qualora il locatario dovesse prendere in consegna l'oggetto in ritardo o non prenderlo in consegna affatto, egli sarà comunque debitore dell'intero canone di locazione. Rientra nella responsabilità del locatario raggiungere il luogo in tempo utile. Eventuali imprevisti di viaggio (come ingorghi stradali, strade chiuse, ecc.) rientrano nelle sue responsabilità. In caso di arrivo dall'estero il locatario si informa di propria iniziativa in merito alle disposizioni di entrata per la Svizzera.

Il locatore o il possessore delle chiavi è autorizzato a richiedere alle persone un documento di identità. Le persone non indicate per nome nel contratto di locazione possono essere espulse. Il canone di locazione è integralmente dovuto.

5. Coinquilini e ospiti

Il locatario è tenuto a far sì, e ne è responsabile, che i coinquilini e gli ospiti adempiano gli obblighi previsti dal presente contratto.

6. Uso accurato

L'oggetto locato non può essere occupato da un numero di persone superiore a quello indicato nel contratto (compresi i giovani di età inferiore a 16 anni). Non è consentito tenere animali domestici (tra cui cani, gatti, uccelli, rettili, topi, furetti, porcellini d'India, criceti ecc.), salvo che ciò sia stato espressamente concordato con il locatore.

Il locatario s'impegna a trattare con cura l'oggetto locato, a rispettare il regolamento della casa e a rispettare il vicinato. In caso di danni o altro, il locatore/custode delle chiavi dovrà esserne immediatamente informato.

La cessione della locazione, il subaffitto ecc. non sono consentiti.

Qualora il locatario, i coinquilini o gli ospiti contravvengano in modo grave all'obbligo di uso conforme oppure l'alloggio venga occupato da un numero di persone superiore a quello contrattualmente pattuito, il locatore/custode delle chiavi, a seguito di richiamo scritto rimasto senza esito, può rescindere il contratto senza preavviso e senza alcun obbligo di indennizzo, fermo restando l'obbligo di pagamento del canone di locazione. Rimangono riservate pretese aggiuntive e d'indennizzo.

7. Riconsegna dell'oggetto locato

L'oggetto locato dev'essere riconsegnato entro il termine convenuto in condizioni ordinate, compreso l'inventario. L'oggetto locato va riconsegnato pulito. Quest'ultimo obbligo decade unicamente se ciò è stato espressamente concordato con il locatore. Qualora la pulizia finale sia inclusa nel prezzo o sia stata concordata a parte, spetta comunque al locatario provvedere alla pulizia dell'attrezzatura della cucina, stoviglie e posate comprese. Qualora l'oggetto locato venga riconsegnato in condizioni di pulizia non corrette, il locatore potrà far eseguire la pulizia a spese del locatario.

Il locatario è tenuto a risarcire eventuali danni e carenze d'inventario.

8. Annullamento e riconsegna anticipata dell'oggetto locato

Il locatario può ritirarsi dal contratto in qualsiasi momento alle condizioni seguenti:

- fino a 42 giorni prima dell'arrivo: CHF 100.- per diritti amministrativi
- da 41 a 10 giorni prima dell'arrivo: 50% del canone di locazione
- da 9 a 0 giorni prima dell'arrivo, se il locatario non si presenta: 80% del canone di locazione

Per il calcolo delle spese di annullamento è determinante l'arrivo della comunicazione al locatore o all'ufficio di prenotazione durante i normali orari d'ufficio tra le ore 9 e le ore 17 (in caso di ricevimento nei giorni di sabato, domenica o festivi vale il giorno feriale successivo; determinante è il regolamento dei giorni festivi e il fuso orario presso la sede (abitativa) del locatore rispettivamente dell'ufficio di prenotazione). Questa regola vale anche per le comunicazioni via e-mail, sms, internet, fax ecc. oppure per i messaggi sulla segreteria telefonica. Il locatario ha il diritto di dimostrare che tramite l'annullamento il locatore ha subito un danno inferiore.

Inquilino di sostituzione: il locatario ha diritto di proporre un inquilino di sostituzione, il quale deve essere accettabile e solvibile per il locatore. Il locatore deve approvare espressamente l'inquilino di sostituzione. L'inquilino di sostituzione subentra nel contratto alle condizioni esistenti. Il locatario e l'inquilino di sostituzione rispondono in solido per il pagamento del canone di locazione.

Sia in caso di annullamento del contratto di locazione che di riconsegna anticipata della cosa locata o di interruzione della locazione, il locatore non ha alcun obbligo di cercare un locatario sostitutivo.

9. Forza maggiore e altre cause

Se cause di forza maggiore (catastrofi ambientali, naturali ecc.), provvedimenti da parte di autorità, eventi imprevedibili o inevitabili impedissero la locazione o il suo proseguimento, il locatore è autorizzato (ma non obbligato) a offrire al locatario un oggetto sostitutivo di pari valore escludendo richieste di risarcimento. Se la prestazione non può essere fornita o può essere fornita solo parzialmente, l'importo pagato o la quota della prestazione non fornita verranno restituiti, escludendo ulteriori rivendicazioni.

10. Responsabilità del locatario

Il locatario risponde di tutti i danni di cui egli, i coinquilini o gli ospiti si siano resi responsabili; si presume la colpa. Qualora dei danni vengano accertati dopo la riconsegna dell'oggetto locato, il locatario sarà tenuto a rispondere anche di questi ultimi, a condizione che il locatore possa dimostrare che tali danni sono imputabili al locatario (o ai suoi coinquilini o ospiti).

11. Responsabilità del locatore

Il locatore garantisce una regolare prenotazione e un adempimento del contratto conforme alle disposizioni contrattuali. Per quanto legalmente ammissibile, è esclusa la responsabilità del locatore. In particolare, è esclusa ogni responsabilità per azioni e omissioni da parte del locatario (coinquilini e ospiti inclusi), per omissioni imprevedibili o inevitabili di terzi, per casi di forza maggiore o per eventi che il locatore, il custode delle chiavi, l'intermediario o altre persone coinvolte dal locatore non potevano prevedere o evitare nonostante la dovuta scrupolosità. Le descrizioni di infrastrutture e impianti turistici quali piscine, campi di tennis, trasporti pubblici, impianti di risalita, piste, orari di apertura dei negozi ecc. sono fornite a puro titolo informativo e non impegnano per nessun titolo il locatore.

12. Protezione dei dati

Il locatore è soggetto alla Legge svizzera sulla protezione dei dati e tratta i dati in conformità a tale normativa. Il locatore tratterà i dati a lui trasmessi in conformità alle norme di legge (e comunque presso un'entità esterna) e, se necessario, li trasmetterà al possessore delle chiavi ai fini di un corretto adempimento del contratto. Il locatore è autorizzato a fornire in futuro al locatario informazioni sulle proprie offerte. Se il locatario non desidera beneficiare di questo servizio può rivolgersi in merito direttamente al locatore. Le informazioni fornite comprendono una segnalazione sulla possibilità di disdire tale servizio. In conformità alla legislazione locale il locatore e/o il custode delle chiavi può essere tenuto ad annunciare il locatario e i suoi inquilini presso uffici locali. Per perseguire interessi legittimi o in caso di sospetto di reato, il locatore si riserva il diritto di fornire i dati del locatario o dei suoi coinquilini o ospiti agli uffici competenti o di affidare a terzi la tutela dei propri diritti.

Per ogni domanda in merito alla protezione dei dati il locatario si rivolge direttamente al locatore.

12. Diritto applicabile e foro competente

È applicabile il diritto svizzero. Unico foro competente è quello del luogo in cui è situato l'oggetto locato. **Sono fatte salve le cogenti disposizioni legali contrarie.**

Accordo integrativo del contratto di affitto per appartamento/casa ammobiliata di vacanza per uso privato sull'utilizzo della W-LAN

È possibile utilizzare la rete inserendo un codice che sarà rilasciato soltanto agli affittuari che accetteranno e firmeranno l'accordo di utilizzo qui di seguito descritto:

- L'affittuario si assume la responsabilità di far osservare a tutti gli inquilini dell'immobile il presente accordo di utilizzo, tenendo indenne il locatore da qualsiasi pretesa in caso di mancata osservanza.
- L'affittuario conferma di accettare e sottoscrivere anche a nome degli inquilini l'esonero da responsabilità del locatore, contenuto nella presente dichiarazione. Affittuario e inquilini saranno di seguito denominati «utente».
- L'utilizzo della rete è gratuito e limitato alla durata della permanenza presso l'appartamento/la casa di vacanza. Il locatore **non offre alcuna garanzia sull'effettiva disponibilità dell'accesso a Internet. Il codice non è cedibile a terzi.** Decorso un determinato periodo di tempo il codice scade e può esserne richiesto uno nuovo. Per informazioni in merito rivolgersi al locatore.
- Con la consegna del codice il locatore non si assume alcun obbligo. L'utilizzo della W-LAN è subordinato alle possibilità tecniche a disposizione. In particolare, l'utente non ha il diritto di utilizzare la W-LAN in un determinato modo o per un determinato soggiorno di vacanza. L'uso è consentito esclusivamente nell'ambito del normale soggiorno di villeggiatura. In caso di uso commerciale ed/o eccessivo il locatore può bloccare l'accesso alla W-LAN.
- Con il presente accordo **si esclude qualsiasi responsabilità** legata alla garanzia, al **risarcimento danni ecc.** In particolare non si risponde dei contenuti delle pagine web visualizzate o dei file scaricati, né di eventuali programmi dannosi (come virus ecc.) trasmessi utilizzando la W-LAN. **L'utente prende espressamente atto dell'assenza di firewall o protezioni da virus** all'interno della **W-LAN**, volta esclusivamente a fornire l'accesso a Internet. L'utente pertanto se ne assume direttamente la responsabilità. La trasmissione dei dati avviene in forma **non cifrata. L'utente** deve provvedere **personalmente a un'adeguata protezione.**
- È vietato visualizzare pagine e scaricare contenuti illegali o immorali.
- All'utente è espressamente vietato l'uso della W-LAN per il caricamento o qualsiasi altra forma di diffusione di contenuti illegali, immorali o protetti dal diritto d'autore.
- È vietato qualsiasi uso indebito della W-LAN, in particolare qualora comporti conseguenze giuridiche a danno di terzi o del locatario, e qualsiasi intervento nell'architettura della W-LAN (sia software sia hardware).
- Nel caso in cui venissero avanzate pretese contro il locatore da parte di terzi per un qualsiasi motivo legato all'utilizzo della W-LAN da parte dell'utente, l'affittuario si impegna a tenere indenne il locatore da qualsiasi rivendicazione e azione legale.
- In caso di reale o presunta violazione delle condizioni di utilizzo è possibile bloccare l'uso della W-LAN in qualsiasi momento e senza obbligo di alcuna motivazione. Si esclude espressamente qualsiasi responsabilità per un'eventuale perdita dei dati.
- Il locatore è autorizzato a rilasciare informazioni alle autorità competenti sull'affittuario e/o utente (incluso il relativo indirizzo) in presenza di un fondato sospetto di reato. Il locatore è inoltre autorizzato, su richiesta delle autorità, a comunicare le generalità e l'indirizzo dell'affittuario e/o utente.

Approvo il presente accordo di utilizzo.

Luogo e data Firma