

Disposizioni contrattuali generali

1. Conclusione del contratto e condizioni di pagamento

Il contratto che lega il locatario al locatore è concluso quando l'importo della locazione stipulato nel contratto perviene al locatore. Se il locatore non riceve tale importo entro la data stabilita, il locatore può, senza notifica né obbligo di indennizzo, disporre diversamente dell'oggetto della locazione.

2. Durata della locazione

La durata della locazione non potrà essere prolungata senza l'espressa autorizzazione del locatore. Il rinnovo tacito ai sensi dell'articolo 266 del Codice federale delle Obbligazioni non è previsto.

3. Spese

Le spese (di elettricità, gas, riscaldamento, etc...) sono incluse nell'affitto, nel senso che sono esplicitamente stipulate nel contratto. Non sono comprese nell'affitto le spese il cui conteggio è chiaramente fissato e che devono essere pagate separatamente.

4. Consegna dell'oggetto affittato – reclami

Il bene affittato è consegnato al locatario pulito e in ordine e conforme al contratto. Qualora vengano rilevati dei danni alla consegna del bene affittato o in caso di inventario incompleto, il locatario è tenuto ad informare immediatamente il responsabile delle chiavi/locatore. In caso contrario il bene affittato sarà considerato come consegnato in perfette condizioni.

Nel caso in cui il locatario prenda possesso tardivamente del bene affittato o non ne prenda possesso, l'intero importo dell'affitto sarà comunque dovuto.

5. Regole per gli ospiti

Gli alloggi sono destinati all'affitto per uso vacanza, ad esclusione di qualsiasi altro uso; il locatario non può subaffittare i locali senza averne fatto espressamente domanda al locatore.

Il locatario che intende soggiornare in compagnia di anziani, handicappati o persone allergiche ha l'obbligo di informarsi sulla facilità degli accessi, la configurazione dei luoghi o le attrezzature presenti prima della stipula del contratto di locazione.

Il locatario è tenuto ad utilizzare il bene affittato con cura, ad osservare il regolamento interno e a non recare disturbo agli altri occupanti e ai vicini dell'immobile.

Il responsabile delle chiavi/locatore deve essere informato immediatamente di eventuali danni o altro.

Il bene affittato può essere occupato solo dal numero massimo di persone indicato nel contratto di locazione.

Il locatario è tenuto ad assicurarsi che gli altri co-locatari rispettino le presenti condizioni contrattuali.

Nel caso in cui il locatario o un co-locatario violi in maniera evidente l'obbligo di utilizzare con cura il bene affittato o qualora quest'ultimo sia occupato da un numero di persone superiore al massimo concordato contrattualmente, il responsabile delle chiavi/locatore potrà rescindere il contratto di locazione immediatamente e senza alcun indennizzo.

6. Animali

Salvo autorizzazione scritta, gli animali non sono ammessi.

7. Visita dei locali

Il responsabile delle chiavi/locatore si riserva il diritto di visitare i locali affittati in qualsiasi momento, d'accordo con il locatario.

8. Consegna del bene affittato

Il bene affittato deve essere consegnato alla scadenza del contratto di locazione perfettamente in ordine e conformemente all'inventario iniziale. Il locatario è tenuto a risarcire eventuali danni ed oggetti mancanti nell'inventario.

9. Indicazione di prezzi errati

Qualora il prezzo indicato e pagato risulti chiaramente errato o calcolato erroneamente dal sistema di prenotazione, l'Agenzia potrà annullare la prenotazione entro il termine di 48 ore (giorni lavorativi) dalla prenotazione, senza spese per il Locatario. In questo caso, l'Agenzia dovrà provare la propria buona fede e il Locatario non potrà esigere l'esecuzione del contratto.

10. Annullamento

Il locatario deve provvedere privatamente a stipulare una garanzia contro gli annullamenti.

L'annullamento da parte del locatario a più di 90 giorni dal soggiorno non prevede trattenute ed è gratuito. L'intero importo sarà restituito dopo detrazione delle spese di transazione.

Nei seguenti casi di annullamento saranno invece applicate le seguenti trattenute:

- Per l'annullamento comunicato all'Agenzia tra 89 e 29 giorni prima dell'inizio del soggiorno sarà dovuto il 50% del prezzo di locazione dopo detrazione delle spese di transazione;
- Per l'annullamento comunicato all'Agenzia tra 28 giorni e l'inizio del soggiorno, sarà dovuto il 100% del prezzo di locazione, ossia l'intero prezzo, dopo detrazione delle spese di transazione.

Qualora il locatario non prenda possesso dei locali affittati, sarà comunque tenuto a pagare l'intero prezzo dell'affitto per il periodo previsto dal presente contratto, senza avere diritto ad alcuna riduzione salvo nel caso in cui l'agenzia sia in grado di trovare un sostituto. In tal caso, l'agenzia avrà diritto di recuperare le spese sostenute per la ricerca di un nuovo locatario.

Il locatario è tenuto ad accettare i locali affittati e non potrà, qualora questi non fossero di suo gradimento, pretendere dall'agenzia un cambio di alloggio.

Sostituto del locatario: il locatario può proporre un sostituto nella locazione. Tale sostituto deve essere giudicato accettabile dal locatore e solvente. Questi rileverà il contratto alle stesse condizioni. Il locatario e il sostituto del locatario sono solidalmente responsabili del pagamento dell'affitto.

In caso di interruzione della locazione prima della data prevista, l'importo totale dell'affitto rimane dovuto.

11. Annullamento Last Minutes

In caso di prenotazione tardiva entro 7 - 28 giorni dall'inizio del soggiorno (Last Minute), se l'annullamento viene comunicato all'Agenzia entro e non oltre 24 - 48 ore dopo la prenotazione, non vi sarà alcuna trattenuta e l'annullamento sarà gratuito. L'importo totale sarà restituito dopo detrazione delle spese di transazione.

12. Assicurazione annullamento

Qualora l'affitto comprenda una garanzia di disdetta, essa permetterà l'annullamento della locazione in caso di forza maggiore: malattia, incidente grave, decesso del locatario, di un discendente o ascendente diretto, dei suoceri; danni importanti causati alla proprietà dell'affittuario e che necessitino imperativamente della sua presenza al domicilio (dietro presentazione di certificato medico o documenti ufficiali).

L'assicurazione non include le malattie e gli incidenti risalenti a data anteriore alla conclusione della locazione. L'annullamento deve essere comunicato all'Agenzia entro le 48 ore successive alla causa di rescissione. Qualora la rottura della locazione sia consentita dall'agenzia, questa rimborserà al locatario l'importo pagato, con detrazione del premio assicurativo.

13. Forza maggiore, etc...

Qualora casi di forza maggiore (catastrofi ecologiche, calamità naturali, misure di autorità pubbliche, vendita dell'abitazione, etc...), eventi imprevedibili o inevitabili impediscano la locazione o il suo

proseguimento, il locatore è autorizzato (senza obbligo) a proporre al locatario un bene equivalente senza possibilità di ricorso ad alcun risarcimento. Qualora la prestazione non possa essere eseguita totalmente o parzialmente, l'importo pagato o la parte corrispondente sarà rimborsata, senza possibilità di ricorso ad alcun risarcimento.

14. Prenotazione di gruppi

Le prenotazioni di varie abitazioni per gruppi di persone necessitano del previo accordo del locatore. In mancanza di tale accordo il locatore può annullare le prenotazioni.

15. Responsabilità

Il locatore si incarica della prenotazione e dell'esecuzione del contratto nella debita forma. In caso di danni che non riguardano le persone, la responsabilità è limitata al doppio dell'importo dell'affitto a condizione che sia possibile dimostrare una negligenza grave o un atto intenzionale del locatore. La responsabilità non può essere invocata per mancanze del locatario o di un co-locatario, per mancanze imprevedibili o inevitabili da parte di terzi, per forza maggiore o per eventi che il locatore, il responsabile delle chiavi, l'intermediario o qualsiasi altra persona coinvolta dal locatore, non potevano prevedere o evitare nonostante le necessarie precauzioni. Il locatario è responsabile di tutti i danni causati da lui stesso e dai co-locatari. Vi è presunzione di responsabilità.

16. Condizioni generali

Le eventuali condizioni generali allegate ai documenti contrattuali delle agenzie associate fanno fede sulle presenti.

17. Legge applicabile e competente giurisdizione

La legge svizzera è applicabile. La sola giurisdizione competente è quella del luogo del bene affittato.

Martigny, il 22 settembre 2016

C.I.T.I.

Coopérative Informatique du Tourisme et de l'Immobilier
Rue du Léman 23 – Casella postale 7
1920 Martigny (Svizzera)

reservation@rentalp.ch