

Condizioni generali di locazione

1. Conclusione del contratto, modalità di pagamento

Il contratto tra locatario e locatore è da ritenersi concluso nel momento in cui il contratto debitamente firmato dal locatario giunge presso il locatore. L'acconto e l'importo restante vengono patteggiati nel contratto. Il locatore ha il diritto, senza obbligo di preavviso e di sostituzione, di affittare diversamente l'oggetto, nel caso in cui il contratto debitamente firmato, oppure l'acconto, non gli giunga entro la data stabilita.

2. Costi secondari

I costi secondari (come elettricità, riscaldamento, pulizia, ecc.) sono compresi nella pigione, a meno che non vengano espressamente esclusi dal contratto. I costi secondari non compresi nella pigione sono da addebitarsi al termine della locazione e da pagarsi prima della partenza. Le imposte statali come le tasse di soggiorno non sono, di regola, contemplate nella pigione d'affitto.

3. Consegna dell'oggetto in locazione; contestazioni

L'oggetto di locazione viene consegnato al locatario in condizioni pulite e conformi al contratto. Nel caso che alla consegna vi siano dei difetti oppure l'inventario risulti incompleto, il locatario ha il dovere di contestare subito presso il locatore. In caso contrario, l'oggetto è da considerarsi consegnato in stato ineccepibile. Anche nel caso in cui il locatario ritarda nel prendere l'oggetto in consegna, oppure vi rinuncia completamente, deve al locatore l'intera pigione.

4. Utilizzo accurato

Il locatario si impegna ad utilizzare con cura l'oggetto in locazione, nonché a rispettare l'ordine della casa e ad avere riguardo nei confronti degli altri locatari e dei vicini.

In caso di eventuali danni, ecc., va immediatamente informato il locatore.

L'oggetto in locazione può essere occupato al massimo dal numero di persone indicato nel contratto.

È vietato il subaffitto.

Il locatario è tenuto a far rispettare ai coinquilini gli obblighi presenti nel contratto.

Il locatore ha il diritto, senza termini e obbligo di risarcimento, di recidere il contratto nel caso in cui il locatario, o un coinquilino, trasgredisca in modo estremo contro i presenti obblighi.

5. Restituzione dell'oggetto in locazione

L'oggetto in locazione, compreso l'inventario, va restituito nel rispetto dei termini e in condizioni rispettabili. Il locatario è tenuto al risarcimento nel caso di danneggiamenti o mancanze dell'inventario.

6. Annullamento

Il locatario può, sotto le seguenti condizioni, recidere il contratto in qualsiasi momento:

fino a 42 giorni prima dell'arrivo: Fr. 100.— di tassa di elaborazione

41 fino a 10 giorni prima dell'arrivo: 50% della pigione

9 fino a 0 giorni prima dell'arrivo: 80% della pigione.

Locatario di sostituzione: Il locatario ha il diritto di nominare un sostituto. Quest'ultimo deve essere accettabile e solvente nei confronti del locatore. Esso subentra al contratto sotto le condizioni stabilite.

Locatario e sostituto rispondono in maniera solidale della pigione d'affitto.

Per la determinazione della tassa di annullamento, fa stato la data in cui la comunicazione perviene al locatore o al luogo in cui si è effettuata la prenotazione (in caso di giorni festivi, come anche la domenica, fa stato il giorno feriale seguente).

In caso di scissione precoce del contratto, il locatario deve al locatore l'intera pigione.

7. Forza maggiore

Il locatore ha il diritto (ma non l'obbligo) di fornire un oggetto di locazione sostitutivo (sotto pretese sostitutive), nel caso in cui una causa di forza maggiore (catastrofi ambientali, forze della natura, misure d'ufficio, ecc.) oppure eventi imprevedibili e incontrollabili impedissero la locazione o il proseguimento della locazione. Se la prestazione non dovesse essere possibile, o solo in parte possibile, l'importo versato (o l'acconto versato) verrà rimborsato, fatto conto di condizioni supplementari.

8. Responsabilità

Il locatario è responsabile dell'ordinaria prenotazione e dell'adempimento del contratto conformemente al contratto stesso. In caso di danni non provocati a persone, il risarcimento si limita al doppio della pigione d'affitto, a meno che non vi sia trascuratezza o grossolana intenzionalità. Non vi è responsabilità in caso di manchevolezze da parte del locatario o dei coinquilini, manchevolezze imprevedibili o incontrollabili da parte di terzi, forza maggiore o eventi che né il locatore, né l'intermediario, né altre persone coinvolte dal locatario abbiano potuto evitare o controllare, nonostante la massima accuratezza.

Il locatario risponde di tutti i danni causati da lui o dai coinquilini, e gli saranno addebitati.

9. Diritto applicabile e stato giuridico

È applicabile il diritto svizzero. In caso di contenzioso, fa stato giuridico il luogo in cui si trova l'oggetto di locazione.