

Clausole generali di contratto

1. Stipulazione del contratto, condizioni di pagamento

Il contratto tra locatario e locatore si intende stipulato se debitamente sottoscritto dal locatario e regolarmente consegnato al locatore. I versamenti in acconto e a saldo vengono registrati nel contratto. Qualora il locatore non riceva il contratto sottoscritto o il pagamento in acconto entro il termine concordato, egli avrà allora il diritto di disporre diversamente dell'unità immobiliare senza ulteriore avviso e senza alcun obbligo di indennizzo.

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 incluse nel contratto vengono conteggiate al termine del periodo di locazione e devono essere regolate prima della partenza. Le imposte, come le tasse di soggiorno, normalmente non sono comprese nel canone di locazione.

3. Consegna dell'oggetto locato; reclami

L'unità immobiliare viene consegnata al locatario in condizioni idonee e conformi a quanto pattuito. Se all'atto della consegna dovessero risultare delle carenze o delle incompletezze nella dotazione, il locatario è tenuto a darne immediata notifica al custode delle chiavi o al locatore. Diversamente, l'oggetto locato deve intendersi consegnato in uno stato di perfetta abitabilità. Qualora il locatario dovesse prendere possesso dell'immobile in ritardo o non prenderlo affatto, egli sarà comunque debitore dell'intero canone di locazione.

4. Uso diligente

Il locatario s'impegna a fare un uso diligente dell'oggetto locato, a tenere in ordine i locali e a usare riguardo verso gli altri inquilini e vicini. Eventuali danni ecc. devono essere prontamente denunciati al locatore/custode delle chiavi. L'oggetto locato non può essere occupato oltre al numero massimo di persone previsto nel contratto.

Il subaffitto non è consentito. Il locatario è tenuto a far sì che i suoi coinquilini ottemperino agli obblighi pattuiti nel presente contratto. In caso di grave violazione degli obblighi di uso diligente da parte del locatario o dei suoi coinquilini oppure se l'unità immobiliare viene occupata da un numero di persone superiore a quanto contrattualmente concordato, il locatore/custode delle chiavi potrà allora rescindere il contratto senza alcun preavviso né obbligo di indennizzo.

5. Riconsegna dell'oggetto locato

L'oggetto locato dev'essere puntualmente riconsegnato alla data prevista, in buon ordine e completo di tutti gli accessori. Il locatario è tenuto a risarcire eventuali danni o articoli mancanti.

6. Annullamento della locazione

Il locatario può ritirarsi dal contratto in qualsiasi momento, fatte salve le seguenti condizioni:

fino a 42 giorni prima dell'arrivo: Fr. 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: 80 % del canone di locazione

Locatario sostitutivo: il locatario ha il diritto di proporre un locatario sostitutivo, sempreché egli risulti gradito al locatore e solvibile, il quale entra nel contratto alle condizioni vigenti.

Locatario e locatario sostitutivo rispondono in solido del canone di locazione. Ai fini del calcolo della tassa di annullamento farà fede la data di arrivo della relativa notifica presso il locatore o l'ufficio prenotazioni (se di sabato, di domenica o nei giorni festivi viene considerato il giorno lavorativo successivo). In caso di interruzione prematura della locazione, viene addebitato l'intero ammontare del canone di locazione.

7. Forza maggiore e altre cause

Qualora la locazione o la sua continuazione siano impedita da casi di forza maggiore (catastrofi ambientali, eventi naturali, provvedimenti ufficiali, ecc.) oppure da eventi imprevedibili o inevitabili, il locatore avrà la facoltà (ma non l'obbligo) di proporre al locatario un'unità immobiliare avente caratteristiche equivalenti, con esclusione di qualsiasi pretesa d'indennizzo. Se la prestazione non può essere fornita o può esserlo solo in parte, la somma pagata o la sua relativa quota-parte verranno rimborsate senza dare diritto a ulteriori pretese.

8. Clausola di responsabilità

Il locatore garantisce la regolarità della prenotazione e il puntuale adempimento delle clausole contrattuali. Per ogni caso che non comporti danni alle persone, la sua responsabilità si limita al pagamento di un importo pari al doppio del canone di locazione, salvo in caso di grave negligenza o dolo. È esclusa ogni responsabilità per eventuali negligenze da parte del locatario o dei suoi coinquilini, nonché per imprevedibili o inevitabili negligenze riconducibili a terzi, a forza maggiore o a eventi che il locatore, il custode delle chiavi, il mediatore o altre persone coinvolte dal locatore non abbiano potuto prevedere né evitare pur avendo usato la necessaria diligenza. Il locatario risponde di ogni danno di cui egli o i suoi coinquilini possano essere ritenuti responsabili.

9. Diritto applicabile e foro competente

È applicabile il diritto svizzero. Unico foro competente è quello del luogo in cui si trova l'oggetto della locazione.