

Consigli ed indicazioni generali e condizioni generali e contrattuali di mediazione



Consigli ed indicazioni generali della Interholiday AG (holiday home)

Arredamento

Le case vacanze e gli appartamenti vacanze sono stati arredati e costruiti secondo il gusto personale del locatore. Esse sono tra l'altro arredate in modo semplice ed adeguato. Può essere che ci siano meno mobili di quanto uno è abituato. Anche se ci sono dei canali tv a disposizione non si può partire dal presupposto, che anche i canali italiani vengano trasmessi o si possano ricevere. La disponibilità dell'acqua calda nella doccia dipende dallo scaldabagno, se è da esso che avviene la distribuzione dell'acqua calda.

Descrizione della struttura

La descrizione della struttura è stata fatta con molta precisione. Essa è basata sulle informazioni del locatore e corrispondono alle informazioni del momento in cui la descrizione della struttura è stata redatta. In caso di traduzioni ci possono essere degli adattamenti linguistici che si avvicinano molto al vero (come nelle descrizioni dei camini esterni). Tutti i locatori modernizzano o cambiano la loro casa o la loro proprietà. Con ciò si possono creare dei piccoli cambiamenti. Se questi sono notevoli, il locatore è obbligato ad informare l'inquilino. La rispettiva descrizione della struttura inizia con il conteggio totale delle camere da soggiorno e da letto, la superficie abitabile e la massima occupazione. Segue la descrizione delle dotazioni delle singole stanze.

Letti ed armadi

I letti corrispondono a quanto in uso nel rispettivo paese. In caso di letti supplementari si tratta di letti estraibili, divani letto, poltrone letto e di brandine. Il posto negli armadi delle case vacanze non è molto grande. Non si può partire dal presupposto che per tutte le persone ci sia un armadio a disposizione. Si raccomanda di portare le lenzuola, asciughini per la lavastoviglie come anche asciugamani e teli da bagno. Indicazioni più precise sono scritte nella descrizione della struttura.

Terreni

Tanti terreni sono terreni naturali. Si prega di tenere presente che è possibile che ci siano degli alberi e dei cespugli e che non tutto è a disposizione personale o per uso comune. È anche possibile che il panorama o la visuale descritta viene poi nascosta da alberi, siepi o recinti. Non sempre ci sono mobili da giardino nella stessa quantità della massima occupazione. Normalmente ci sono almeno un tavolo e due sedie a disposizione. A causa dello stato naturale di alcune strutture in affitto, può succedere che compaiano degli insetti (per esempio zanzare, mosche, ragni, formiche). Ragnatele si formano a volte durante la notte. Gatti e cani in libertà non possono essere impediti di entrare nel terreno. Il locatore non si assume nessuna responsabilità per i veicoli parcheggiati all'interno della proprietà.

Animali domestici

Portare un animale domestico è regolato nella descrizione della struttura. È da indicare sempre la grandezza e il tipo di animale domestico nella prenotazione non vincolante, anche se è permesso nella rispettiva descrizione. Per principio vale il permesso per solo un animale domestico. A seconda dei paesi di transito o di arrivo potrebbero essere richiesti dei certificati o documenti dell'animale da esibire al confine. Eventuali documenti necessari sono da concordare con il veterinario prima dell'inizio della vacanza. Se il portare animali viene proibito, non è detto che sul terreno oppure nel villaggio turistico non saranno presenti degli animali domestici. Spesso non è permesso portare animali domestici nella sala da pranzo o in piscina. È normale che il locatore possa calcolare sul posto un certo prezzo al giorno per animale. È da far attenzione che in alcune strutture pubbliche gli animali domestici non sono graditi.

Distanze ed orari d'apertura

Di solito le distanze e gli orari d'apertura sono stimati dal locatore. Le distanze corrispondono a volte alla linea d'aria. Servono per l'orientamento. Impianti di sci, scivole, possibilità di noleggio, possibilità di fare la spesa, ristoranti ed altre strutture con l'indicazione dei loro orari d'apertura, sono spesso legati alle stagioni e non sempre sono aperti tutto l'anno. Il locatore non ha influenza sui negozi e così non può garantire per gli orari d'apertura e le distanze. Ci possono sempre essere delle difficoltà. Le distanze per le possibilità balneari si riferiscono alle offerte d'estate. Lo stesso vale anche per le indicazioni della piscina. La distanza dall'acqua non vuol dire che ci sia anche la possibilità di fare il bagno. Tante attività sportive presuppongono che d'estate ci sia abbastanza sole. Le indicazioni delle scivole ed altre possibilità sportive si basano sulle informazioni del locatore e/o del conduttore dell'anno prima. Negli impianti privati decide il proprietario degli stessi riguardo al loro funzionamento. Così è possibile che le scivole non siano a disposizione come nell'anno precedente ed indicazioni sulla distanza abbiano perso la loro validità.

Tassa del posto e cauzione

La tassa del posto chiamata anche tassa di soggiorno (imposta movimento turistico del luogo di vacanza ovvero imposta statale) viene normalmente aggiunta al prezzo di locazione. Dipende dai regolamenti dei comuni interessati e da eventuali tasse di rimessa extra, dall'età del locatario come in parte anche dal periodo dell'affitto. Viene pagata a seconda di quanto indicato nella descrizione della struttura o con la prenotazione (pagamento nel paese della prenotazione) e all'arrivo (sul posto). A seconda del paese, regione e della località ammonta da 0,80 fino a un massimo di 2,50 euro per persona al giorno. Con la prenotazione è da indicare l'età di tutti i bambini che viaggiano. Se non viene indicata l'età delle persone di viaggio si parte dal presupposto che si tratta di adulti. Il locatore riscuoterà con la consegna delle chiavi una cauzione di almeno 150 euro per quanto presente nell'alloggio. Altre quote della cauzione sono indicate nella descrizione della struttura. I soldi devono essere consegnati in contanti nella valuta indicata, altrimenti può essere negata la consegna della chiave. Dopo la regolare consegna delle chiavi e dell'alloggio, le viene restituita dal locatore la cauzione sul posto. Alcuni locatori la conteggiano, per esperienza, con le spese per consumi concordate prima. Per il locatore è obbligatoria la restituzione della cauzione sul posto. Essa può essere regolata direttamente solo con il locatore.

Arrivo, partenza e permanenza

L'arrivo e la partenza avvengono solo individualmente. L'arrivo dovrebbe essere calcolato secondo la distanza ed il bagaglio. L'orario esatto di arrivo è indicato sul voucher. Qualora non vi fosse espresso, si intende che il locatore La attende tra le 15 e le 18. Ritardi dovrebbero essere comunque chiariti con il locatore, altrimenti egli potrebbe non aspettare più. Il numero di contatto è scritto sul voucher. Tutti i locatori lavorano, non abitano vicino alla loro casa vacanze e devono ritornare a casa. La partenza dovrebbe avvenire al più tardi entro le 10. Il giorno d'arrivo e di partenza è normalmente il sabato. A volte l'arrivo può avvenire ogni giorno (specialmente nella bassa stagione, negli alberghi dipende dal soggiorno minimo previsto), tale che il giorno settimanale possano esserci anche delle eccezioni. Anche qui valgono gli orari d'arrivo e di partenza sopra descritti. Desideri particolari possono essere richiesti volentieri al locatore. L'inquilino dovrebbe arrivare assolutamente con la luce del sole, poiché molte strade al buio o in inverno quando nevica o quando c'è tanta neve non si trovano subito. Se il locatore indica un accesso rapido o un accesso su terreno naturale, non si dovrebbero usare macchine basse. Si faccia attenzione che alcuni accessi a seconda dell'altitudine sono superabili solo con catene o con sabbia. L'inquilino dovrebbe prendere le dovute precauzioni, che sono adeguate per l'altitudine del posto. In questi casi è molto utile un autclub.

Obblighi del locatore

L'inquilino è tenuto a trattare con premura l'alloggio affittato e a lasciare tutti gli oggetti di arredamento, presi in consegna, nell'alloggio affittato. Egli garantisce per tutte le persone che con lui affittano l'alloggio.

Condizioni generali e contrattuali di mediazione della Interholiday AG

A) Condizioni generali di mediazione

1. La società Interholiday AG (di seguito chiamato mediatore) intermedia contratti d'affitto e di alloggio (di seguito chiamati contratti d'affitto) per incarico e su procura di proprietari, albergatori ed altre imprese simili (di seguito chiamati locatori), che offrono l'affitto di strutture per vacanze. La Interholiday tratta soltanto in qualità di mediatore. Il mediatore prende le informazioni a nome e per incarico di una delle due parti, del locatore e del locatario. L'affitto avviene in nome e per conto del locatore.

2. I locatori vengono sostituiti dai mediatori in caso di prenotazioni non vincolanti e definitive. Il mediatore è stato delegato dai locatori come mediatore generale, a ricevere le prenotazioni non vincolanti, a confermare le prenotazioni definitive, a far valere ed incassare pagamenti e tasse come pure le penalità di annullamento e di trasmettere le spiegazioni del locatore.

3. Il mediatore ha il dovere di provvedere ad una regolare procedura di mediazione. L'arredamento e lo stato della struttura corrispondono alle indicazioni del locatore (descrizione della struttura) e sono stati elaborati dal mediatore nei propri dati, tradotti ed offerti.

B) Prenotazioni non vincolanti e definitive

1. L'inquilino ha la possibilità di prenotare la struttura in affitto desiderata oralmente, per iscritto, via fax, mail o online. Per una prenotazione vincolante (prenotazione definitiva) c'è bisogno di una comunicazione scritta del locatore (per lettera, mail o fax) al mediatore ed una conferma scritta (per lettera, mail o fax) del mediatore al locatario (conferma della prenotazione sottoforma di fattura).

2. Le prenotazioni online assumono valore con la conferma scritta, per lettera, mail o fax del mediatore al locatario (conferma della prenotazione sottoforma di fattura).

3. La conferma della prenotazione avviene entro 14 giorni. In questo tempo il locatario è legato alla sua offerta. Solo dopo l'invio della conferma della prenotazione sottoforma di fattura.

4. La prenotazione del locatario è valida per tutte le persone nominate nella richiesta oppure, indipendentemente dall'elenco dei nomi nell'ambito della prenotazione, per le persone che usano la struttura per vacanze, per le quali l'inquilino garantisce in base alle loro obbligazioni del contratto.

5. Accordi e convenzioni extra hanno bisogno di una forma scritta e fanno parte del contratto d'affitto solo se sono comprese nella prenotazione/fattura.

6. Se la conferma della prenotazione/fattura differisce dalla descrizione della struttura, si tratta allora di una nuova offerta. In questo caso la prenotazione è vincolante solo se il locatario dichiara la sua accettazione, entro la scadenza di 10 giorni dal ricevimento della prenotazione/fattura oppure se garantisce un pagamento entro questa scadenza. Altrimenti l'offerta scade senza la necessità di altre spiegazioni.

7. Un trasferimento del contratto a terzi necessita di una esplicita conferma scritta del mediatore (conferma della prenotazione/fattura).

C) Prezzi

1. I prezzi d'affitto sono indicati nella descrizione dell'oggetto. Il prezzo dell'affitto comprende le prestazioni indicate dal locatore, tutti i costi che sono legati alla mediazione e le provvigioni, incluse quelle del mediatore.

2. I prezzi delle case vacanze e degli appartamenti sono indicati per alloggio e per settimana. Per una permanenza di più settimane, i prezzi vengono sommati in base ai periodi delle stagioni corrispondenti. I prezzi indicati comprendono, se non è indicato diversamente nella descrizione dell'alloggio, elettricità, gas, acqua, lenzuola e pulizia finale.

3. I costi legati alle persone come il vitto, la tassa del posto, tassa di intermediazione dalla Sua agenzia di viaggi, eventuali premi per l'assicurazione di viaggio desiderata oppure eventuali tasse (come un arrivo differenziato o una permanenza breve), non vengono compresi nel prezzo e vengono calcolati extra.

4. I prezzi degli alberghi sono indicati per persona e per giorno, a meno che non sia scritto diversamente nella descrizione dell'oggetto. Le eccezioni vengono scritte in dettaglio per tutte le strutture nella descrizione della struttura.

5. Gli sconti vengono ammessi per i bambini che durante tutta la permanenza non superano l'età prescritta. (Avvertenza: i bambini di 12 anni sono quelli che ancora non hanno concluso il 12° anno di vita). I bambini piccoli che negli alberghi vengono alloggiati gratuitamente non hanno diritto a un loro letto e al vitto.

6. Il primo vitto nel giorno di arrivo è la cena e l'ultimo pasto prima della partenza la colazione, se negli alberghi è stata prenotata come vitto la mezza pensione, la pensione completa o tutto compreso.

7. Per giustificati motivi (modifiche del cambio del corso) il locatore è autorizzato ad aumentare il prezzo. L'aumento del prezzo è possibile fino ai 4 mesi prima del giorno dell'affitto. Un aumento maggiore del 5 % sul prezzo, autorizza l'inquilino a retrocedere entro 10 giorni dal contratto d'affitto senza pagare il corrispettivo. Noi consigliamo il locatario, nel suo interesse, di dichiarare il ritiro per iscritto. Altrimenti il cambiamento del prezzo viene considerato come accettato.

8. Per il prezzo d'affitto sono validi i prezzi indicati nella conferma della prenotazione/fattura. Se dovessero crearsi dei cambiamenti entro il periodo di tempo tra la prenotazione e la conferma della prenotazione/fattura, valgono le regole scritte al punto B 6 (prenotazioni definitive e non vincolanti).

9. Se la modalità di pagamento è in loco, tale pagamento va effettuato nella valuta concordata dal contratto con il locatore, anche se il calcolo dell'affitto è stato emesso in un'altra valuta.

D) Numero di persone e la entità del rendimento

La entità delle prestazioni risulta dalla descrizione della struttura. Una struttura presa in locazione non può essere occupata (neanche di tanto in tanto) da un numero di persone maggiore di quello indicato (adulti, bambini e bebè). Il locatore può rifiutare le persone in più, se ha la possibilità di alloggiamento può farle pagare extra o può immediatamente respingere il locatario, senza rimborso dell'affitto, a causa della violazione del contratto di locazione. Se non è stata indicata l'età dei bambini, per il locatore si tratta di persone adulte.

E) Pagamenti

1. Con l'invio della conferma della prenotazione/fattura è da pagare l'acconto sul prezzo totale. In particolari periodi della stagione l'acconto può risultare uguale alla quota del prezzo complessivo. Normalmente in fase di prenotazione si paga un acconto del 25% sul prezzo finale, o comunque una somma che ammonta ad un minimo di 100 euro / 150 CHF (franchi svizzeri) per struttura e per settimana, nella valuta indicata.

2. I pagamenti sono da eseguire entro il termine (= accreditato sul conto) scritto sulla conferma della prenotazione/fattura sul conto e nella valuta richiesta. Se l'accordo del pagamento è "sul posto", deve venir effettuato in contanti nella valuta indicata al giorno di inizio permanenza e prima della consegna della chiave.

3. Se i pagamenti non avvengono nei termini indicati, il locatore ha il diritto di annullare la prenotazione secondo le regole al punto I.

F) Voucher (buono d'affitto)

1. Il locatario riceve dal locatore un voucher dopo l'aver versato di tutti i pagamenti previsti dalla conferma della prenotazione/fattura e da eseguire prima dell'inizio del soggiorno (tuttavia non prima di 4 settimane dall'arrivo per motivi di attualità), che lo abilita all'uso dell'alloggio prenotato. La consegna della chiave dell'alloggio avviene nel luogo di consegna della chiave, dietro resa del voucher.

2. Nel voucher sono contenute tutte le necessarie indicazioni riguardanti l'alloggio prenotato e il suo locatore.

G) Obbligo di cooperazione

1. Se alla consegna dell'alloggio affittato il locatario accerta dei danni o ha contestazioni in relazione all'alloggio in questione, egli deve comunicarli immediatamente al locatore. Poiché in tali questioni può esserci anche un errore nelle prestazioni di mediazione, il locatario è obbligato ad informare immediatamente di ciò il mediatore, per concedergli nella violazione dei suoi doveri la possibilità di rimedio.

2. Si raccomanda, in caso di reclami che non possono essere risolti dal locatore, di accordarsi subito con lui per una riduzione dell'affitto e di sbrigare l'accordo. Ai sensi del locatore non viene concessa la riduzione finché il locatario non cessa di segnalare il danno sul posto e di esigere la sua rimozione. In questo caso il locatario perde ogni pretesa di riduzione del contratto di locazione. Si esclude il far valere proprie pretese alla fine del periodo di permanenza. Il mediatore non può per questo essere ritenuto responsabile.

3. In caso di disfunzione delle prestazioni, il locatario è tenuto ad agire anch'esso in senso cooperativo per risolvere la questione, soprattutto a permettere l'accesso all'alloggio da parte del locatore o di un suo incaricato e contenere il danno nella misura minore possibile.

4. L'alloggio dato in uso al locatario deve essere consegnato alla partenza al locatore così come il locatario lo ha ricevuto. Eventuali danni sorti durante il periodo di locazione devono essere denunciati subito al locatore.

H) La pulizia di base e finale

1. La pulizia di base è la consegna dell'alloggio pulito al locatore nel giorno della partenza. Ciò comporta la rimozione di qualsiasi resto di cibo, la pulizia delle posate e degli utensili di cucina come pure l'eliminazione dei rifiuti da parte dell'inquilino.

2. Questa pulizia di base va fatta dall'inquilino ed è indipendente dalla pulizia finale.

3. La seguente pulizia finale da parte del locatore, che a seconda della descrizione della struttura può venire calcolata separatamente o inclusa nel prezzo di locazione, avviene indipendentemente dalla pulizia di base.

I) Recessione dalla prenotazione da parte del locatario

Il locatario può retrocedere dalla sua prenotazione in qualsiasi momento prima dell'inizio della locazione. La recessione dovrebbe essere dichiarata dal locatario per iscritto nel suo interesse. Determinante per la data di recessione è l'arrivo della dichiarazione di recessione al mediatore in qualità di rappresentante del locatore. Se il locatario retrocede dalla prenotazione, o non arriva, o ritarda possono essere pretesi dal locatore adeguati risarcimenti per dovuta precauzione, per mancata locazione o per altre spese. L'importo è regolato normalmente in base alla misura del prezzo di locazione e può essere fatto valere un prezzo forfetario. Nel conteggio del risarcimento vengono considerate normalmente le spese risparmiate e gli altri utilizzi.

Il diritto all'indennizzo forfetario del locatore ammonta:
- al 25% del prezzo dell'affitto a partire dal giorno della prenotazione fino a 61 giorni prima dell'inizio dell'affitto
- al 50% del prezzo dell'affitto da 60 a 55 giorni prima dell'inizio dell'affitto
- al 60% del prezzo dell'affitto da 54 a 45 giorni prima dell'inizio dell'affitto
- al 70% del prezzo dell'affitto da 44 a 35 giorni prima dell'inizio dell'affitto
- al 80% del prezzo dell'affitto da 34 a 25 giorni prima dell'inizio dell'affitto
- al 85% del prezzo dell'affitto da 24 a 15 giorni prima dell'inizio dell'affitto
- al 90% del prezzo dell'affitto da 14 a 2 giorni prima dell'inizio dell'affitto
- per un successivo recesso o mancato ingresso nell'alloggio al 95% del prezzo d'affitto dell'oggetto, se non sono indicate altre condizioni. Al locatario rimane lecito dimostrare in singoli casi che i costi applicati non sono sorti o sono sorti in misura evidentemente inferiore. Si riserva esplicitamente il diritto a farsi valere del danno concreto.

J) Recessione da parte del locatore

1. Il locatore può in qualsiasi momento recedere dal contratto di locazione dietro pagamento del prezzo d'affitto già pagato, quando per lui è divenuto impossibile adempiere al contratto. In questo caso il locatore offre, per quanto possibile, un'altra struttura. In caso di intermediazione di un'offerta di uguale valore o migliore, il contratto di locazione si intende come adempito.

2. Il locatore può inoltre recedere prima o anche dopo l'inizio della locazione, quando:
- il locatore disturba continuamente l'esecuzione del contratto, nonostante l'avviso
- il locatario si comporta in modo così contrario al contratto da giustificare l'immediata cessazione del contratto, oppure
- il locatore non paga l'affitto nonostante la scadenza.
In questi casi il diritto del locatore sul locatario viene regolato in base al punto I di queste condizioni generali di contratto.

K) Limitazione della prescrizione e della responsabilità

1. Diritti contrattuali di garanzia del locatario nei confronti della Interholiday AG cadono in prescrizione dopo un anno. La prescrizione inizia con la fine del periodo di affitto previsto da contratto. Ciò non vale per i diritti per danni da ferite vitali, del corpo o della salute che si basano sulla negligenza o dolosa violazione dei doveri della Interholiday AG.

2. Il locatario è tenuto a far valere i suoi diritti contrattuali di garanzia nei confronti della Interholiday AG entro un mese dalla fine del periodo di affitto previsto da contratto. Anche in questo caso ciò non vale per i diritti per danni da ferite vitali, del corpo o della salute che si basano sulla negligenza o dolosa violazione dei doveri della Interholiday AG.

3. La responsabilità della Interholiday AG per diritti contrattuali di risarcimento per danni che non riguardano danni del corpo, è limitata a tre volte il prezzo dell'affitto per quanto il danno del locatario non sia stato provocato né intenzionalmente né per semplice negligenza.

L) Commissioni di intermediazione e di elaborazione

La Interholiday AG applica una commissione di intermediazione di CHF 29.- / Euro 19.- per ogni intermediazione riuscita. Su vostra richiesta e se il locatore è d'accordo possono essere concordate condizioni contrattuali differenti (come ad es. un letto bimbo aggiunto, variazione del numero dei viaggiatori, date di arrivo e partenza differenti, ulteriori animali domestici, variazioni dei nomi, richieste particolari sul posto ecc.). In questi casi viene applicata una commissione di elaborazione di CHF 25.-/Euro 15.- per documento per lo dispendio creatosi nel dover adattare il contratto, riconferma, nuova emissione di fatture e conteggi, organizzazione, traduzione e documentazione e ulteriore lavorazione.

M) Sede del tribunale

La sede del tribunale per tutti i diritti che riguardano la Interholiday AG è Zug, Svizzera.

Interholiday AG (società per azioni)
CH- 6300 Zug
Baarenstrasse 14
Ufficio registro delle imprese CH-170.3.026.646-1

Marchio brevettato e registrato "holiday home ed Interholiday®"