

Condizioni generali di contratto:

Per tutte le rivendicazioni riguardanti il rapporto contrattuale tra la *e-domizil SA* – di seguito *e-domizil* – e il proprietario – di seguito *locatore* – si applicano, per tutta la durata del contratto, per ciascun immobile del locatore offerto da *e-domizil*, esclusivamente le seguenti condizioni contrattuali:

Diritti e doveri del locatore:

1. Il locatore compila tutti i dati relativi alla descrizione del proprio immobile attraverso il sito di *e-domizil* in modo autonomo. Il locatore assicura di compilare il modulo online in modo veritiero. Egli mette a disposizione e concede a *e-domizil* gratuitamente l'utilizzo del materiale fotografico e dei documenti dell'immobile. È fatto obbligo al locatore di osservare le norme di diritto applicabili e tutti i diritti di soggetti terzi. È pertanto proibito utilizzare nella presentazione dell'immobile (ad inclusione delle risposte alle valutazioni dei clienti) contenuti protetti dalle disposizioni di legge o di diritto senza averne titolo. Questo vale con particolare riferimento all'utilizzo di foto e testi. È inoltre proibito l'utilizzo di contenuti offensivi, diffamanti, pornografici, violenti, contro la morale o l'etica. Il locatore concorda di sollevare *e-domizil* da ogni rivendicazione da parte di terzi, ad inclusione delle spese giudiziarie e legali derivanti da azioni legali, nel caso in cui le rivendicazioni avanzate nei confronti di *e-domizil* facciano riferimento ai contenuti messi a disposizione dal locatore stesso.

2. Il locatore si impegna a verificare la correttezza dei dati della presentazione online del proprio immobile, creata da *e-domizil* sulla base delle informazioni da questi fornite, e a comunicare tempestivamente eventuali errori o richieste di modifica.

3. Qualora fosse necessaria per la locazione una licenza o un documento simile, il locatore si impegna a fornire spontaneamente un'adeguata certificazione prima della pubblicazione della presentazione dell'alloggio. Qualora tale circostanza dovesse porsi in essere durante il corso del contratto, il locatore dovrà provvedere a mettere a disposizione di *e-domizil*, spontaneamente e immediatamente, la rispettiva licenza o documento assimilabile. Qualora non dovesse, in deroga a quanto sopra, essere presentato il relativo documento, *e-domizil* si riserva il diritto di escludere con decorrenza immediata gli alloggi interessati dalla presentazione online e di rescindere in via straordinaria il contratto.

4. Il locatore è consapevole del fatto che *e-domizil* potrebbe dover comunicare i dati del partner contrattuale in caso di richiesta da parte delle istituzioni statali.

5. Il locatore è tenuto a comunicare tempestivamente a *e-domizil*, per iscritto o direttamente mediante compilazione del modulo online, eventuali modifiche all'immobile (ad es. modifica delle caratteristiche) o all'area circostante (ad es. lavori di costruzione, apertura di una discoteca, chiusura di infrastrutture) apportate successivamente dallo stesso o causate da terzi.

6. Il locatore o chi per esso detiene le chiavi consegnano l'immobile al momento pattuito in condizioni tali che lo rendono adatto all'uso e così come descritte nel contratto.

7. *e-domizil* non è editore delle valutazioni dei clienti. *e-domizil* pertanto non tratta né applica modifiche sostanziali alle valutazioni dei clienti e del locatore.

8. Il locatore può occupare o dare altrimenti in affitto l'immobile. In questo caso è fatto obbligo di inserire tempestivamente le date nell'area personale del locatore, in modo che le suddette date risultino occupate. In caso di doppia occupazione, la prenotazione di *e-domizil* ha la precedenza.

9. Qualora una prenotazione venisse disdetta dal locatore, sarà fatto obbligo a quest'ultimo di mettere a disposizione del cliente un alloggio alternativo di valore uguale o superiore in termini di dotazioni (tipo di alloggio, numero di camere da letto, event. piscina) e posizione. Qualora il locatore non dovesse avere a disposizione alcun alloggio alternativo, o qualora il cliente dovesse decidere di non usufruirne per ragioni legittime, il locatore si impegna a sostenere le maggiorazioni per la sistemazione del cliente e le eventuali spese (ad es. costi di cambio di prenotazione per aereo/treno, spese di trasporto, ecc.) che il cliente e/o *e-domizil* dovessero trovarsi ad affrontare in conseguenza della disdetta.

10. Il locatore si impegna a non indicare in alcun modo nella presentazione del proprio immobile informazioni relative a siti internet privati o commerciali, dati di contatto (ad es. indirizzo e-mail) o numeri di telefono. In caso di violazione di questa clausola da parte del locatore, tutte le sue presentazioni saranno bloccate.

11. Il locatore è tenuto a confermare per iscritto le prenotazioni

comunicategli da parte di *e-domizil* entro 24 ore dall'arrivo della prenotazione.

12. Qualora sia pattuita una cauzione a titolo di garanzia, il locatore o la persona da questi incaricata può esigerla dal cliente alla consegna della chiave. Alla fine dell'affittanza, il locatore restituisce al cliente la cauzione depositata una volta che questi gli avrà restituito la chiave, nel caso detratte eventuali spese accessorie. Qualora il locatore o il suo incaricato constata un danno prima della partenza del cliente, questo può essere detratto in loco dalla garanzia depositata.

13. Qualora il locatore trasferisca i diritti di utilizzo e proprietà sull'immobile ad altri, egli deve assicurare che il suo successore metta l'immobile a disposizione del cliente nelle date già prenotate. Il locatore comunicherà tempestivamente a *e-domizil* la cessione dei diritti di usufrutto o proprietà gravanti sull'immobile.

Diritti e doveri di e-domizil:

14. *e-domizil* inserisce l'immobile nella propria offerta e lo presenta nell'ambito della sua normale attività in Internet (proprio sito web e preselezionati canali di vendita esterni). Qualora il locatore venga meno ai propri obblighi, *e-domizil* è autorizzata a sospendere temporaneamente la presentazione dell'immobile. Lo stesso si applica se il comportamento del locatore costituisce minaccia di un possibile danno per *e-domizil*.

15. *e-domizil* predispone una presentazione internet per il locatore in base alle indicazioni da questi fornite nel modulo online.

16. Nell'ambito della propria attività, *e-domizil* si occupa inoltre dell'amministrazione delle prenotazioni, dell'incasso del prezzo del viaggio e dell'assistenza ai clienti che hanno prenotato l'immobile attraverso *e-domizil*.

17. *e-domizil* informa il locatore di una prenotazione vincolante nonché del recesso o del cambiamento di un cliente. In particolare, in caso di variazioni a breve termine, tale comunicazione può avvenire in via eccezionale anche per telefono.

Modalità di pagamento:

18. *e-domizil* versa al locatore, una settimana prima dell'arrivo del cliente, una quota dell'80,5% del prezzo di locazione concordato al momento della prenotazione, sul conto bancario indicato dallo stesso. Per gli immobili in Svizzera, l'imposta sul valore aggiunto prevista dalla legge viene sottratta prima della detrazione della remunerazione. In caso di prenotazioni a breve termine o di ritardi nei pagamenti, il bonifico sarà eseguito quanto prima. Per ragioni di sicurezza il primo bonifico verrà versato a nuovi locatori dopo la partenza dell'ospite. Eventuali commissioni di bonifico su un conto bancario straniero (al di fuori di Svizzera e Germania) sono completamente a carico del locatore. In caso di una successiva modifica, annullamento, disdetta, reclamo o recesso contrattuale del locatore il diritto al compenso di *e-domizil* relativo al prezzo di prenotazione sussiste.

19. *e-domizil* è autorizzata a detrarre eventuali importi a titolo di risarcimento del danno o riduzioni dai pagamenti al locatore. Il locatore non ha nessun diritto di negare la prestazione nei confronti del cliente successivo, quando non è d'accordo con la detrazione delle rivendicazioni.

20. I servizi aggiuntivi non indicati nel presente Contratto o sul voucher del cliente vengono pagati al locatore o al suo incaricato direttamente dal cliente.

21. Se il cliente prolunga il proprio soggiorno, il saldo viene effettuato attraverso *e-domizil*.

22. Se un cliente recede dal contratto dal sessantesimo giorno prima dell'arrivo, il proprietario riceverà la tassa di cancellazione addebitata al cliente meno la remunerazione concordata. L'importo delle penali di annullamento dipendono dalle rispettive Condizioni generali di contratto alla base della prenotazione. Il diritto decade se l'immobile viene ulteriormente affittato o occupato nel periodo originariamente prenotato. Il pagamento della tassa di storno avverrà pertanto solo alla fine del periodo di viaggio stornato dietro risposta per iscritto da parte del locatore.

Responsabilità:

23. Il locatore garantisce che l'immobile si trova in condizioni regolari e risponde per la correttezza delle indicazioni da lui fornite e per la sussistenza delle caratteristiche assicurate.

24. Il locatore risponde per la correttezza delle indicazioni e del materiale fotografico e dei documenti da lui forniti. Egli assicura di essere autorizzato al trasferimento dei diritti di utilizzo e sfruttamento oggetto del contratto.

25. Il locatore risponde nei confronti dei clienti e di *e-domizil* per la messa a disposizione nei termini dell'immobile in condizioni conformi al contratto e tali da renderlo adatto all'uso e altresì per la sua manutenzione.

26. *e-domizil* informa tempestivamente il locatore di eventuali reclami dei clienti. Qualora il cliente sporga reclamo in loco, il locatore si impegna a verificare

tempestivamente le circostanze del reclamo e a porvi rimedio. Il locatore prende inoltre tempestivamente posizione nei confronti di e-domizil. Nei casi di reclamo successivi alla partenza del cliente, e-domizil provvederà ad inoltrarli tempestivamente al locatore. Il locatore dovrà prendere posizione entro 7 giorni.

27. Se la presa di posizione non perviene a e-domizil entro tale termine o se l'esecuzione di un procedimento giudiziario in seguito a valutazione del consulente legale di e-domizil non si prospetta con ogni probabilità positiva in base alle direttive giuridiche o giudiziarie, e-domizil è autorizzata a soddisfare le rivendicazioni del cliente a propria discrezione allo stato degli atti ai sensi di un giusto compromesso.

28. Tranne nei casi in cui e-domizil debba rispondere in base al presente Contratto, il locatore tiene a manlevata e indenne e-domizil da qualsiasi richiesta di risarcimento del danno o di riduzione del prezzo.

29. Qualora e-domizil in seguito a ordinanza del tribunale o per accordi extragiudiziali debba pagare al cliente un risarcimento del danno, restituire pagamenti, ecc., e-domizil può rifarsi in toto sul locatore. In caso di disputa giudiziaria, oltre al risarcimento del danno e alle riduzioni del prezzo, il locatore si accolla anche in toto tutte le spese legali e giudiziarie sostenute da e-domizil.

30. e-domizil non si assume alcuna responsabilità per i danni e i furti causati dai clienti. Questi vanno risarciti al locatore direttamente dal cliente.

Dati del cliente e protezione dei dati:

31. Il locatore si impegna a osservare le leggi e le disposizioni in materia di protezione dei dati. Il locatore provvederà a salvare e a trattare i dati del cliente ottenuti nell'ambito della prenotazione o in altro modo solo nella misura e per il tempo necessari a dare corso alla prenotazione o a una richiesta, o ancora per ottemperare alle disposizioni di legge in materia.

32. Il locatore si impegna a non inviare ai clienti per i quali e-domizil presta servizio di mediazione alcun materiale pubblicitario. Ciò comprende in particolare telefonate, e-mail e materiale inviato via posta.

33. Il locatore informerà senza indugio e-domizil nel caso in cui i dati e-domizil siano utilizzati in modo non autorizzato o illecito, ovvero nel caso in cui i dati personali gestiti in relazione al presente contratto siano stati persi, danneggiati, alterati, distrutti o divulgati ("violazione della sicurezza") in modo non autorizzato o accidentale. Il locatore s'impegna a conferire a e-domizil, in modo ragionevole, tutte le informazioni nonché a collaborare con e-domizil e a sostenere e-domizil nella misura necessaria: (a) al fine di ridurre al minimo o porre fine a una violazione della sicurezza; (b) al fine di prevenire il ripetersi di una violazione della sicurezza; e/o (c) al fine di assistere e-domizil nell'adempimento dei suoi obblighi di segnalazione interni/esterni.

Durata del contratto:

34. Il presente Contratto ha validità fino alla fine dell'anno solare successivo a quello della sua sottoscrizione. Si rinnova automaticamente di un anno, a meno che il locatore o e-domizil non decidano di recedere entro il 30.11 dell'anno in corso.

35. Resta fatto salvo il diritto di recesso straordinario. Uno scioglimento senza preavviso non ha tuttavia alcuna influenza sui contratti di affitto già conclusi. Il locatore resta pertanto obbligato alla prestazione.

Disposizioni finali:

36. La nullità o l'inefficacia di singole clausole non pregiudica la validità delle restanti disposizioni. Le parti provvederanno a sostituire le clausole difettose con altre efficaci che si avvicinino il più possibile agli scopi economici e giuridici perseguiti.

37. Tutti i contrasti e le dispute derivanti dal presente Contratto vanno risolti di comune accordo. La sede di e-domizil è il foro competente solo in caso di controversia legale.