

1. Campo di applicazione

Per ogni questione relativa al rapporto contrattuale instaurato tra e-domizil SA (di seguito denominata «e-domizil») ed il proprietario (di seguito «locatore») per tutta la durata del contratto e per ogni oggetto del locatore che venga proposto da e-domizil, valgono esclusivamente le seguenti disposizioni contrattuali:

2. Diritti e doveri del locatore

2.1 Il locatore raccoglie autonomamente tutti i dati necessari alla descrizione del suo alloggio sulla pagina web di e-domizil. Il locatore garantisce di compilare il modulo online in modo veritiero. Egli mette gratuitamente a disposizione di e-domizil i materiali fotografici e informativi relativi all'oggetto – per il quale dispone dei necessari diritti d'uso e d'impiego – e ne consente l'uso.

2.2 Il locatore è unico responsabile per la continuità della correttezza dei recapiti, delle coordinate bancarie e del pagamento dell'IVA e deve inserire le eventuali modifiche immediatamente nel «Campo del locatore» (login su www.e-domizil.ch/locatore) sotto «Dati del locatore».

2.3 Il locatore si impegna a verificare l'esattezza delle indicazioni fornite nella presentazione online del suo oggetto pubblicato da e-domizil e a comunicare immediatamente eventuali errori o richieste di modifica.

2.4 Il locatore comunica immediatamente ad e-domizil per scritto o direttamente attraverso il modulo online ogni successiva modifica da lui o da terzi apportata all'oggetto (ad es. modifica dell'arredamento) o all'ambiente circostante (ad es. lavori in corso, apertura di una discoteca, chiusura di attività infrastrutturali).

2.5 Il locatore o il custode da lui designato consegnano l'oggetto alla data concordata in condizioni idonee all'uso e come descritto da contratto.

2.6 Il locatore può occupare personalmente l'oggetto oppure affittarlo a terzi. Questi impegni devono essere immediatamente inseriti nel «Campo del locatore» nella rubrica «Periodi in cui l'oggetto è occupato» in modo tale che i relativi periodi possano essere segnalati come già occupati. Qualora dovesse comunque verificarsi una sovrapposizione, la precedenza spetta alla prenotazione di e-domizil. Qualora in singoli casi si verificasse una disdetta da parte del locatore (quindi a sua responsabilità) prima dell'arrivo del cliente, e-domizil ha comunque diritto ad un risarcimento spese del 17,5 % del prezzo del viaggio, per un minimo di 40 CHF.

2.7 Il locatore si impegna a non inserire nella descrizione del proprio oggetto alcuna indicazione di pagine Internet private o commerciali, né indirizzi (ad es. e-mail) o numeri di telefono privati. Qualora il locatore venga meno a questa clausola contrattuale, rischia il blocco immediato dell'accesso alle presentazioni di tutti i suoi oggetti.

2.8 Il locatore è tenuto a confermare per scritto o a voce di aver preso atto delle prenotazioni operate da e-domizil entro le 24 ore successive all'arrivo delle prenotazioni stesse.

2.9 Quando viene stabilita una cauzione di garanzia, il locatore o la persona da lui designata possono esigere tale cauzione dal cliente al momento della consegna delle chiavi. Al termine del soggiorno e alla riconsegna delle chiavi il locatore restituisce all'affittuario la cauzione depositata – eventualmente detratta dei possibili costi supplementari. Qualora prima della partenza del cliente il locatore o la persona da lui designata riscontrassero un danno, potranno in loco detrarre il valore dal deposito cauzionale.

2.10 Qualora il locatore cedesse i diritti d'uso o di proprietà dell'oggetto ad un'altra persona, è tenuto ad assicurarsi che il suo successore metta l'oggetto stesso a disposizione del cliente rispettando la data stabilita. Il locatore comunicherà immediatamente ad e-domizil il passaggio dei diritti d'uso o di proprietà dell'oggetto.

2.11 Il locatore si impegna ad osservare le regolamentazioni per la protezione dei dati di e-domizil, le quali possono essere consultate in forma attuale sul sito www.e-domizil.ch.

3. Diritti e doveri di e-domizil

3.1 e-domizil accoglie l'oggetto dentro la propria gamma di offerte e lo presenta su Internet nell'ambito della sua normale attività commerciale.

3.2 Qualora il locatore non rispetti i propri doveri contrattuali, e-domizil è autorizzata a sospendere temporaneamente la presentazione dell'oggetto. Ciò vale ugualmente se qualche comportamento del locatore rischia di determinare un danno per e-domizil.

3.3 A tale scopo e-domizil predispone per il locatore una presentazione su Internet in base ai dati da lui forniti nel modulo online.

3.4 Nell'ambito della propria attività commerciale e-domizil si assume l'amministrazione delle prenotazioni, l'incasso degli affitti e l'assistenza ai clienti che abbiano prenotato l'alloggio attraverso e-domizil.

3.5 e-domizil avverte il locatore per e-mail di ogni prenotazione assunse come anche di ogni rinuncia o cambio da parte di un cliente. In particolare nel caso di cambiamenti dell'ultimo momento la comunicazione potrà eccezionalmente avvenire anche per via telefonica.

3.6 In caso di accertamento di rischi sulla sicurezza, e-domizil si riserva il diritto di sospendere i servizi della piattaforma online in qualsiasi momento come misura precauzionale per l'utente.

4. Modalità di pagamento

4.1 e-domizil versa al locatore, generalmente una settimana prima dell'arrivo del cliente, il prezzo del viaggio concordato per il relativo periodo, da cui sarà detratta la commissione. Qualora il locatore non sia soggetto all'IVA in Svizzera, prima di detrarre la commissione, al momento della prenotazione degli oggetti situati in Svizzera viene dedotta dal prezzo del viaggio l'imposta svizzera sul valore aggiunto prevista dalla legge.

- Oggetti al di fuori della Svizzera:
Prezzo del viaggio – Commissione = Affitto accreditato
- Oggetti in Svizzera, locatore soggetto all'IVA in Svizzera:
Prezzo del viaggio IVA compresa – Commissione = Affitto accreditato
- Oggetti in Svizzera, locatore non soggetto all'IVA in Svizzera:
Prezzo del viaggio IVA compresa – IVA contenuta = Prezzo del viaggio senza IVA – Commissione = Affitto accreditato

Nel caso di prenotazioni a breve termine o ritardi per problemi tecnici nel pagamento, il bonifico sarà effettuato il prima possibile. Le eventuali spese derivanti da un bonifico su conto corrente estero sono a carico del locatore.

Per motivi di sicurezza il primo pagamento per i nuovi proprietari sarà effettuato dopo la partenza del cliente.

4.2 e-domizil è autorizzata a sottrarre dai pagamenti al locatore gli eventuali importi dovuti per risarcimento danni o riduzioni. Il locatore non ha alcun diritto di rifiutare la prestazione nei confronti dei successivi clienti, neppure quando non sia d'accordo con il calcolo delle rispettive pertinenze.

4.3 I servizi aggiuntivi non contemplati nel presente contratto o nel buono del cliente saranno riscossi dal locatore o dalla persona da lui designata direttamente presso il cliente.

4.4 Qualora un cliente prolunghi il soggiorno, il calcolo dei costi sarà effettuato da e-domizil.

4.5 Qualora un cliente receda dal contratto a partire dal 60° giorno prima dell'arrivo, al locatore vengono corrisposte le spese di annullamento messe in conto al cliente meno la commissione relativa al modello di pubblicazione scelto. Prima della detrazione della commissione viene dedotta l'IVA svizzera prevista dalla legge, qualora l'oggetto si trovi in Svizzera e il locatore non sia soggetto all'IVA in Svizzera. L'importo delle spese di annullamento dipende dalle singole condizioni generali vigenti e sulle quali si basa la singola prenotazione. Tale diritto di risarcimento decade se l'alloggio viene riaffittato per lo stesso periodo oppure occupato personalmente dal proprietario. Il pagamento di tale importo avverrà dopo la fine del periodo di tempo stornato.

5. Garanzia

5.1 Il locatore garantisce che le condizioni dell'oggetto sono conformi alle regole ed è responsabile della correttezza dei dati da lui forniti nonché della presenza delle caratteristiche garantite.

5.2 Il locatore è responsabile della correttezza dei dati e dei materiali fotografici e informativi forniti. Egli assicura di essere autorizzato a concedere i diritti d'uso e d'impiego come specificati da contratto.

5.3 Il locatore è direttamente responsabile delle conseguenze derivanti da dichiarazioni sbagliate, false o incomplete riguardanti l'IVA.

5.4 Il locatore garantisce ai clienti e ad e-domizil di mettere l'oggetto a disposizione nei tempi stabiliti in condizioni idonee all'uso e come da contratto, e di provvedere al mantenimento dell'oggetto stesso.

5.5 e-domizil comunica immediatamente al locatore i reclami del cliente. Nel caso in cui il cliente reclami sul posto, il locatore s'impegna a verificare immediatamente l'oggetto del reclamo e a porvi rimedio. Inoltre, il locatore comunica immediatamente la propria posizione in tal merito a e-domizil. Nei casi di reclamo dopo la partenza del cliente, e-domizil inoltra i reclami immediatamente al locatore. Il locatore esprime la propria posizione in tal merito entro 7 giorni. e-domizil è il partner contrattuale diretto del cliente, per cui non è possibile concludere alcun accordo finanziario con i clienti senza consultare e-domizil.

5.6 Qualora e-domizil non riceva tale dichiarazione entro il lasso di tempo stabilito o qualora secondo il parere del consulente legale di e-domizil, sulla base delle norme di legge o giurisprudenziali, un procedimento legale possa con tutta probabilità volgere a sfavore di e-domizil, e-domizil è autorizzata a soddisfare le richieste del cliente a propria discrezione e allo stato degli atti, nell'ottica del raggiungimento di un leale compromesso.

5.7 Il locatore è responsabile di tutte le conseguenze derivanti dal mancato rispetto degli obblighi contrattuali.

5.8 e-domizil non si assume nessuna responsabilità per i mezzi elettronici dell'utente, per l'accesso tecnico all'offerta di prestazione di e-domizil come per il software necessario per quest'ultimo. e-domizil non si assume nessuna responsabilità per danni causati dall'utilizzo di internet.

5.9 e-domizil non si assume nessuna responsabilità per interferenze, interruzioni e indugi online, in particolare nel caso di pubblicazioni di annunci su siti di terze persone.

5.10 Eccetto nei casi per i quali a termini del presente contratto è responsabile e-domizil, il locatore libera e-domizil da ogni richiesta di risarcimento danni o di riduzione.

5.11 Qualora, in base a disposizioni legali o accordi extragiudiziali, e-domizil fosse tenuta a corrispondere al cliente un risarcimento danni oppure la restituzione del pagamento ecc., e-domizil potrà rivalersi completamente sul locatore.

5.12 e-domizil non si assume alcuna responsabilità per danni arrecati o furti effettuati dai clienti. Questi saranno risarciti al locatore direttamente dai clienti stessi.

6. Durata del contratto

6.1 Il presente contratto è valido fino al termine dell'anno solare in corso. Qualora il locatore o e-domizil non lo discano entro il 30.11. dell'anno in corso, viene rinnovato automaticamente per un anno.

6.2 Resta garantito il diritto al recesso eccezionale. L'annullamento senza preavviso tuttavia non ha alcun effetto sugli eventuali contratti di affitto già stipulati. Il locatore resta pertanto tenuto ad effettuare il servizio.

7. Norme conclusive

7.1 La nullità o l'inefficacia di singole clausole non tange la validità delle restanti condizioni. Le parti sostituiranno le clausole viziose con clausole efficaci che si avvicinino il più possibile alle prime dal punto di vista economico e giuridico.

7.2 Le presenti condizioni generali di contratto sono disponibili in tedesco, francese, italiano e inglese. In caso di contraddizione è determinante la versione tedesca.

7.3 Tutte le controversie e le divergenze contemplate nel presente contratto devono essere risolte di comune accordo. **Per l'eventualità di una controversia legale si stabilisce come unico foro competente quello di Zurigo, Canton Zurigo, Svizzera.** È applicabile esclusivamente il diritto svizzero.

7.4 e-domizil si riserva il diritto di modificare queste condizioni generali di contratto in qualsiasi momento.

8. Parte contraente

e-domizil SA
Binzstrasse 38
CH-8045 Zurigo
Tel.: +41 43 210 55 55; +41 43 210 55 01

Versione 5.0, 12.11.2018

© e-domizil SA, Binzstrasse 38, 8045 Zurigo/Svizzera