

CONDIZIONI GENERALI

1. PREMESSA:

1. Sardafit s.p.a. - in seguito nominato "mediatore" - intermedia contratti d'affitto per incarico e su procura di proprietari, che offrono l'affitto di strutture per vacanze. La Sardafit 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 dal mediatore 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 dopo aver ricevuto il consenso del locatore, a far valere ed incassare pagamenti e tasse come pure le penali 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.

2. Prenotazioni

1. L'inquilino ha la possibilità di prenotare la struttura in affitto desiderata oralmente, per iscritto, via fax, mail o online.
2. Le prenotazioni online assumono valore con la conferma online, scritta per lettera, mail o fax del mediatore.
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 si può ritenere valido il contratto d'affitto.
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.
6. Se la conferma della prenotazione 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 oppure se garantisce un pagamento entro questa scadenza. Altrimenti l'offerta scade senza la necessità di altre spiegazioni.

3. Prezzi

1. I prezzi d'affitto sono indicati nella descrizione dell'oggetto. L'affitto comprende tutti i costi che sono legati alla mediazione e le provvigioni, incluse quelle del mediatore.
2. I prezzi sono indicati per alloggio e giornaliero. I prezzi indicati non comprendono i costi per elettricità, gas, acqua, lenzuola e pulizia finale i quali vengono calcolati con 1 € al giorno a persona esposto nella conferma.
3. Per il prezzo d'affitto sono validi i prezzi indicati nella conferma della prenotazione. Se dovessero crearsi dei cambiamenti entro il periodo di tempo tra la prenotazione e la conferma della prenotazione, valgono le regole scritte al punto 6 prenotazioni.

4. Pagamenti

1. Con l'invio della conferma della prenotazione è da pagare l'acconto indicato.
2. I pagamenti sono da eseguire entro il termine (= accredito sul conto) scritto sulla conferma della prenotazione.
3. Se i pagamenti non avvengono nei termini indicati, il locatore ha il diritto di annullare la prenotazione secondo le regole confermate nel capitolo recessione.

4. Il saldo dovrà essere versato come indicato sul voucher di prenotazione. Il mancato pagamento delle somme di cui sopra alle date e modalità stabilite costituisce clausola risolutiva espressa tale da determinarne, da parte di Sardafit AG la risoluzione di diritto.

5. Voucher (buono d'affitto)

1. Il locatario riceve un voucher dopo l'avvenuto versamento di tutti i pagamenti previsti dalla conferma della prenotazione e da eseguire entro e non oltre le scadenze indicate su essa. La consegna della chiave dell'alloggio avviene dietro resa del voucher.
2. Nel voucher sono contenute tutte le necessarie indicazioni riguardanti l'alloggio prenotato e il suo locatore.
3. Arrivo dopo le 16.30 ore. Partenza entro le ore 10.00.
4. 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) sul voucher. 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.

6. Doveri di collaborazione

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 Centro Servizi Tartaruga incaricato dal locatore per risolvere dei problemi.
2. 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.
3. 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.

7. Obblighi del locatario

1. L'immobile oggetto della locazione può essere abitato solamente dal numero di persone indicato durante la prenotazione (inclusi bambini e neonati). Altre persone possono essere rifiutate dal locatore o essere fatturate a parte in loco.
2. L'immobile oggetto della locazione dovrà essere utilizzato con cura, tenendo conto anche del vicinato, ecc.
3. Il Locatario dovrà occuparsi della pulizia delle attrezzature della cucina e delle posate e stoviglie (non compresa nella pulizia finale).
4. Se il locatario o altre persone che affittano l'immobile insieme al locatario provocano un danno, esso dovrà essere immediatamente segnalato al Centro Servizi Tartaruga.
5. Il locatario è responsabile di eventuali danni provocati da lui stesso o da altre persone che affittano l'immobile insieme a lui, a meno che non sia possibile dimostrare la relativa estraneità al fatto. Lo stesso vale se l'appartamento non può essere consegnato ai successivi locatari.

8. 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 pulizia dell'intera cucina e cioè la rimozione di qualsiasi resto di cibo, la pulizia del frigorifero, del forno, 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 avviene indipendentemente dalla pulizia di base.

9. Contestazioni, richieste di risarcimento danni

1. Se l'immobile non si trova nello stato descritto nel contratto, oppure se si subisce un danno, lo si dovrà segnalare immediatamente all'incaricato della gestione e cioè al Centro Servizi Tartaruga. Se

la segnalazione di carenze evidenti non avviene subito dopo aver preso possesso dell'immobile, si riterranno infondate le presunte lacune dell'immobile. Lo stesso vale se le carenze si manifestano nel corso del soggiorno.

10. Limitazione della prescrizione e della responsabilità

1. Diritti contrattuali di garanzia del locatario nei confronti del locatore 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 negligente o dolosa violazione dei doveri del locatore.

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

3. La responsabilità del locatore 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.

4. Sede del tribunale

La sede del tribunale per tutti i diritti che riguardano l'alloggio è la sede del locatore.

11. Recessione dalla prenotazione da parte del locatario

1. 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 33 % del prezzo dell'affitto fino a 60 giorni prima dell'inizio dell'affitto

– al 50 % del prezzo dell'affitto da 59 giorni prima dell'inizio dell'affitto

– al 90 % del prezzo dell'affitto da 35 giorni prima dell'inizio dell'affitto

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.

12. 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 adempiuto.

2. Il locatore può inoltre recedere prima o anche dopo l'inizio della locazione, quando:

– il locatario 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 locatario non paga l'affitto nonostante la scadenza.

In questi casi il diritto del locatore sul locatario viene regolato in base al capitolo "recessione da parte

del locatario" di queste condizioni generali.

13. Riduzione o prolungamento del soggiorno

1. L'arrivo dovrà avvenire tra le ore 14:00 e 16:00, la partenza prima delle ore 10:00. Il momento esatto dovrà essere concordato con il Locatore alcuni giorni prima. Se non è possibile prendere possesso dell'immobile come concordato, ad es. a causa di un aumento del traffico, scioperi ecc., il prezzo totale di locazione dovrà essere comunque versato. Lo stesso vale in caso di partenza anticipata. Se si desidera prolungare il soggiorno, si prega di parlarne preventivamente con il Locatore.