

# Contratto di locazione per appartamento di vacanza arredato / casa di vacanza arredata ad uso privato (fino a un massimo di 3 mesi)

## Dati relativi alle parti contrattuali

**Locatore**                    Cognome/nome .....

   Indirizzo.....

   NPA/Località .....

   Telefono .....

   Cellulare.....

   Fax .....

   E-mail .....

**Locatario**                    Cognome/nome .....

   Indirizzo.....

   NPA/Località .....

   Paese.....

   Telefono .....

   Cellulare.....

   E-mail .....

   N. totale di persone .....

   tra cui bambini di età inferiore ai 16 anni .....

## Accompagnatori (vedere punto 1 delle Condizioni Generali di Contratto)

Nome	Cognome	Data di nascita	Nazionalità

**Oggetto locato**                    .....

   Via .....

   Località .....

   Telefono .....

La «Descrizione dell'oggetto locato» qui acclusa costituisce parte integrante del presente contratto. Descrizioni generiche di infrastrutture e attrezzature turistiche come piscine, impianti sportivi, campi da tennis, trasporti pubblici, impianti di risalita, piste, orari di apertura dei negozi o altro sono a puro titolo informativo e non sono vincolanti. [Tale descrizione deve anche comprendere un elenco delle prestazioni incluse nel canone di locazione].

**Depositario  
delle chiavi**

Rappresentante locale del locatore

Cognome .....

Indirizzo .....

Telefono .....

Cellulare .....

**Periodo di locazione** Inizio locazione il ..... alle ore.....

Fine locazione il ..... alle ore.....

Consegna dell'oggetto locato da concordare con il locatore/depositario delle chiavi.

**Canone di locazione** CHF .....  
 al giorno  alla settimana  per l'intero periodo di locazione

Acconto di CHF ..... da pagare entro il .....

Saldo di CHF ..... da pagare entro il .....

Deposito di CHF ..... da pagare entro il .....

**Spese accessorie** Non comprese nel canone di locazione e da pagare separatamente:

Corrente/gas/legna CHF....  Riscaldamento CHF .....

Radio/TV CHF....  Garage/posteggio CHF .....

Biancheria da letto CHF....  Biancheria da cucina CHF .....

Biancheria da tavola CHF...  Pulizie CHF .....

..... CHF....  ..... CHF .....

**Tasse:** Tasse di soggiorno, tasse di alloggio, altre tasse

Adulti, per notte CHF ..... CHF .....

Ragazzi, per notte CHF ..... CHF .....

Bambini con meno di..... anni CHF ..... CHF .....

Bambini con meno di..... anni CHF .....CHF .....

**Animali domestici** Ammessi:  sì  no

**WLAN**  Utilizzo della WLAN secondo accordo separato, CHF .....  
 Nessuna WLAN

**Altre disposizioni**

.....  
.....

Accordo integrativo «Utilizzo della WLAN» (allegato)

Le **Condizioni Generali di Contratto riportate a tergo** costituiscono parte integrante del contratto di locazione. Il contratto deve intendersi stipulato solo se debitamente sottoscritto e pervenuto al locatore entro il ..... (punto 1 delle Condizioni Generali di Contratto). **Unico diritto applicabile è il diritto svizzero. Unico foro competente è quello del luogo in cui è situato l'oggetto locato. Sono fatte salve le cogenti disposizioni legali non modificabili per contratto.**

Luogo e data ..... Luogo e data .....

Locatore ..... Locatario .....

# Disposizioni generali inerenti al contratto di locazione

## 1. Scopo della locazione, stipulazione del contratto, condizioni di pagamento

L'oggetto della locazione può essere utilizzato esclusivamente per trascorrere vacanze private. È escluso ogni uso commerciale o diverso da quello sopra indicato.

Con l'apposizione della propria firma il locatario dichiara che, in conformità alla legislazione del suo Paese di domicilio, egli ha facoltà di agire (e di avere almeno 18 anni) e di stipulare contratti legalmente validi. Acconto, saldo ed eventuale deposito cauzionale sono definiti nel contratto. Il contratto tra locatario e locatore si intende stipulato se debitamente sottoscritto dal locatario e pervenuto al locatore entro la data definita nel contratto. Le spese di bonifico sono a carico del locatario ("Pagamento OUR").

Qualora il locatore non riceva il contratto sottoscritto entro il termine concordato, egli avrà il diritto di disporre diversamente dell'oggetto immobiliare senza ulteriore avviso e senza alcun obbligo di indennizzo. Qualora il locatore non riceva l'acconto, il saldo e/o il deposito entro il termine concordato, egli avrà il diritto, trascorso senza successo un breve periodo dilatorio e senza alcun obbligo di indennizzo, di locare l'oggetto diversamente; tuttavia, egli potrà anche pretendere l'adempimento del contratto ed esigere il pagamento delle spese di annullamento di cui al punto 8. Il locatore informa immediatamente il locatario. Se un pagamento con carta di credito non viene onorato o viene revocato, ciò sarà considerato come un annullamento (storno) del contratto di locazione e si applicheranno le condizioni previste al punto 8 "Annullamento e riconsegna anticipata dell'oggetto locato".

Il locatario prende atto che l'oggetto della locazione può essere abitato solo dalle persone indicate per nome nel contratto. Sono esclusi il subaffitto, la cessione della locazione o la cessione dell'oggetto della locazione a coinquilini diversi da quelli indicati per nome nel contratto (v. anche il punto 8).

## 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 comprese nel canone di locazione vengono conteggiate al termine del periodo di locazione e devono essere pagate in contanti CHF prima della partenza. I tributi quali le tasse di soggiorno non sono normalmente compresi nel canone di locazione.

## 3. Deposito

Il locatore può richiedere il versamento di un deposito cauzionale, così come contrattualmente definito, destinato alla copertura di spese secondarie e di pulizia (finale), nonché di eventuali richieste di risarcimento danni, ecc. Tale deposito verrà poi conteggiato alla fine della locazione. Se in tale momento l'importo alla cui copertura il deposito è destinato non potesse ancora essere definito oppure il locatario si rifiutasse di pagarlo, il locatore, rispettivamente il depositario delle chiavi a nome del locatore, potrà trattenere il deposito per intero o in parte. In tal caso il locatore, non appena definito l'ammontare dell'importo, consegnerà al locatario un conteggio e provvederà al versamento dell'eventuale saldo a favore dello stesso, addebitando i costi amministrativi al locatario. Un saldo a favore del locatore dev'essere pagato entro 10 giorni dalla ricezione del conteggio; in tal caso le spese amministrative sono interamente a carico del locatario ("Pagamento OUR"). Il diritto del locatore non deve tuttavia intendersi limitato all'ammontare del deposito.

## 4. Arrivo, consegna dell'oggetto locato; reclami

L'oggetto locato va consegnato al locatario in condizioni pulite e conformi alle disposizioni contrattuali. Se al momento della consegna dovessero esserci dei difetti o l'inventario non fosse completo, il locatario deve notificarli immediatamente al depositario delle chiavi/al locatore. In mancanza di una tale notifica si presume che l'oggetto sia stato consegnato in condizioni ineccepibili.

Qualora il locatario dovesse prendere in consegna l'oggetto in ritardo o non prenderlo in consegna affatto, egli sarà comunque debitore dell'intero canone di locazione. Rientra nella responsabilità del locatario raggiungere il luogo in tempo utile. Eventuali imprevisti di viaggio (come ingorghi stradali, strade chiuse, ecc.) rientrano nelle sue responsabilità.

In caso di arrivo dall'estero il locatario si informa di propria iniziativa in merito alle disposizioni di entrata per la Svizzera.

Il locatore o il depositario delle chiavi è autorizzato a richiedere alle persone un documento di identità. Le persone non indicate per nome nel contratto di locazione possono essere espulse. Il canone di locazione è integralmente dovuto.

#### **5. Coinquilini e ospiti**

Il locatario è tenuto a far sì, e ne è responsabile, che i coinquilini e gli ospiti adempiano gli obblighi previsti dal presente contratto.

#### **6. Uso accurato**

L'oggetto locato non può essere occupato da un numero di persone superiore a quello indicato nel contratto (compresi i giovani di età inferiore a 16 anni). Non è consentito tenere animali domestici (tra cui cani, gatti, uccelli, rettili, topi, furetti, porcellini d'India, criceti ecc.), salvo che ciò sia stato espressamente concordato con il locatore.

Il locatario s'impegna a trattare con cura l'oggetto locato, a rispettare il regolamento della casa e a rispettare il vicinato. In caso di danni o altro, il locatore/depositario delle chiavi dovrà esserne immediatamente informato.

Non sono consentiti la cessione della locazione, il subaffitto od ogni altro tipo di affidamento a persone non contemplate nel contratto di locazione (v. anche il punto 8).

Qualora il locatario, i coinquilini o gli ospiti contravvengano in modo grave all'obbligo di uso conforme oppure l'alloggio venga occupato da un numero di persone superiore a quello contrattualmente pattuito, il locatore/depositario delle chiavi, a seguito di richiamo scritto rimasto senza esito, può rescindere il contratto senza preavviso e senza alcun obbligo di indennizzo, fermo restando l'obbligo di pagamento del canone di locazione. Rimangono riservate pretese addizionali e d'indennizzo.

#### **7. Riconsegna dell'oggetto locato**

L'oggetto locato dev'essere riconsegnato entro il termine convenuto in condizioni ordinate, compreso l'inventario. L'oggetto locato va riconsegnato pulito. Quest'ultimo obbligo decade unicamente se ciò è stato espressamente concordato con il locatore. Qualora la pulizia finale sia inclusa nel prezzo o sia stata concordata a parte, spetta comunque al locatario provvedere alla pulizia dell'attrezzatura di cucina, comprensiva di stoviglie, posate e frigorifero. Qualora l'oggetto locato venga riconsegnato in condizioni di pulizia non corrette, il locatore potrà far eseguire la pulizia a spese del locatario.

Il locatario è tenuto a risarcire eventuali danni all'arredamento, carenze d'inventario ecc.

#### **8. Annullamento e riconsegna anticipata dell'oggetto locato**

Il locatario può ritirarsi dal contratto in qualsiasi momento alle condizioni seguenti:

- fino a 42 giorni prima dell'arrivo: CHF 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, se il locatario non si presenta: 80% del canone di locazione

Per il calcolo delle spese di annullamento è determinante l'arrivo della comunicazione al locatore o all'ufficio di prenotazione durante i normali orari d'ufficio tra le ore 9 e le ore 17 (in caso di ricevimento nei giorni di sabato, domenica o festivi vale il giorno feriale successivo; determinante è il regolamento dei giorni festivi e il fuso orario presso la sede (abitativa) del locatore rispettivamente dell'ufficio di prenotazione). Questa regola vale anche per le comunicazioni via e-mail, sms, internet, fax ecc. oppure per i messaggi sulla segreteria telefonica. Il locatario ha il diritto di dimostrare che tramite l'annullamento il locatore ha subito un danno inferiore.

Locatario sostitutivo: il locatario ha diritto di proporre un locatario sostitutivo, il quale deve essere solvibile e accettabile per il locatore. Il locatore deve approvare espressamente il locatario sostitutivo. Il locatario sostitutivo subentra nel contratto alle condizioni esistenti. Il locatario e il locatario sostitutivo rispondono in solido per il pagamento del canone di locazione.

In caso di riconsegna anticipata della cosa locata o in caso di annullamento del contratto di locazione, sussiste l'obbligo di pagamento dell'intero canone di locazione. Il locatario ha il diritto di dimostrare che il locatore ha potuto affittare ad altri l'oggetto immobiliare od ottenere dei risparmi.

Sia in caso di annullamento del contratto di locazione che di riconsegna anticipata della cosa locata o di interruzione della locazione, il locatore non ha alcun obbligo di cercare un locatario sostitutivo.

#### **9. Forza maggiore, circostanze imprevedibili o inevitabili e altre cause**

Se cause di forza maggiore (catastrofi ambientali, naturali ecc.), provvedimenti da parte di autorità, eventi imprevedibili o inevitabili impedissero la locazione o il suo proseguimento, il locatore è autorizzato (ma non obbligato) a offrire al locatario un oggetto sostitutivo di pari valore escludendo richieste di risarcimento. Se la prestazione non può essere fornita o può essere fornita solo parzialmente, l'importo pagato o la quota della prestazione non fornita verranno restituiti, escludendo ulteriori rivendicazioni.

#### **10. Responsabilità del locatario**

Il locatario risponde di tutti i danni di cui egli, i coinquilini o gli ospiti si siano resi responsabili; si presume la colpa. Qualora dei danni vengano accertati dopo la riconsegna dell'oggetto locato, il locatario sarà tenuto a rispondere anche di questi ultimi, a condizione che il locatore possa dimostrare che tali danni sono imputabili al locatario (o ai suoi coinquilini o ospiti).

#### **11. Responsabilità del locatore**

Il locatore garantisce una regolare prenotazione e un adempimento del contratto conforme alle disposizioni contrattuali. Per quanto legalmente ammissibile, è esclusa la responsabilità del locatore. In particolare, è esclusa ogni responsabilità per azioni e omissioni da parte del locatario (coinquilini e ospiti inclusi), per omissioni imprevedibili o inevitabili di terzi, per casi di forza maggiore o per eventi che il locatore, il depositario delle chiavi, l'intermediario o altre persone coinvolte dal locatore non potevano prevedere o evitare nonostante la dovuta scrupolosità. Le descrizioni di infrastrutture e impianti turistici quali impianti sportivi, piscine, campi di tennis, trasporti pubblici, impianti di risalita, piste, orari di apertura dei negozi ecc. sono fornite a puro titolo informativo e non impegnano per nessun titolo il locatore.

#### **12. Protezione dei dati**

Il locatore è soggetto alla Legge svizzera sulla protezione dei dati e tratta i dati in conformità a tale normativa. Il locatore tratterà i dati a lui trasmessi (o ne affiderà il trattamento a un'eventuale entità esterna) in conformità alle norme di legge e, se necessario, li trasmetterà al depositario delle chiavi ai fini di un corretto adempimento del contratto. In conformità alla legislazione locale il locatore e/o il depositario delle chiavi può essere tenuto ad annunciare il locatario e i suoi inquilini presso uffici locali. Per perseguire interessi legittimi o in caso di sospetto di reato, il locatore si riserva il diritto di fornire i dati del locatario o dei suoi coinquilini o ospiti agli uffici competenti o di affidare a terzi la tutela dei propri diritti.

Il locatore è autorizzato a fornire in futuro al locatario informazioni sulle proprie offerte. Se il locatario non desidera beneficiare di questo servizio può rivolgersi in merito direttamente al locatore. Le informazioni fornite comprendono una segnalazione sulla possibilità di disdire tale servizio.

Per ogni domanda in merito alla protezione dei dati il locatario si rivolge direttamente al locatore.

#### **13. Diritto applicabile e foro competente**

Unico diritto applicabile è il diritto svizzero. Unico foro competente è quello del luogo in cui è situato l'oggetto locato. **Sono fatte salve le cogenti disposizioni legali non modificabili per contratto.**