

1. Contratto di locazione, condizioni di pagamento

Il contratto tra il locatore e il locatario è stipulato e valido dal momento che il contratto controfirmato è in possesso del locatore.

Gli importi e le scadenze relativi ai pagamenti (acconti e pagamento finale) come pure eventuali accordi particolari sono menzionati nel contratto di locazione.

Se il contratto non dovesse pervenire al locatore a tempo debito oppure non dovessero venire effettuati i pagamenti nel rispetto delle scadenze indicati nel contratto, il locatore ha il diritto di recedere, senza preavviso e senza versare alcun indennizzo, dal contratto di locazione.

2. Spese accessorie

Pulizia iniziale, acqua, gas e legna da ardere sono compresi nell'affitto

Nell'affitto non sono compresi: biancheria da bagno, pulizia finale, tasse di soggiorno, elettricità (luce, acqua calda e riscaldamenti elettrici).

L'elettricità verrà conteggiata come da consumo effettivo, rilevato dal contatore.

Le spese accessorie dovranno venir saldate alla riconsegna della casa.

3. Cauzione

Alla consegna delle chiavi il cliente dovrà rilasciare al locatore o ad un suo rappresentante, in contanti o in assegno, il deposito cauzionale dell'ammontare indicato nel contratto di locazione.

La cauzione sarà restituita al locatario alla fine della vacanza, meno eventuali detrazioni per eventuali danni causati.

4. Obbligo di annuncio per l'ufficio turistico

Al suo arrivo il locatario deve compilare e firmare il formulario per l'ufficio turistico.

I formulari sono disponibili nella casa e si trovano in cucina.

5. Presa in consegna della casa

La casa viene consegnata pulita, in ordine, in buono stato e nel rispetto delle condizioni contrattuali.

Il locatario dovrà segnalare al locatore entro due ore dalla consegna delle chiavi le osservazioni relative alla pulizia dell'alloggio ed entro 24 ore eventuali difetti dell'immobile, degli arredi compresi gli elettrodomestici. In mancanza di segnalazione, eventuali difetti e non conformità si presumono conosciuti e considerati ininfluenti.

Non sarà presa in considerazione alcuna lamentela presentata dopo aver lasciato la casa di vacanze, né verranno effettuati risarcimenti.

Se il locatario dovesse prendere in consegna la casa in ritardo o rinunciare alla presa in consegna, l'affitto è interamente dovuto. Lo stesso vale nel caso in cui il locatario dovesse lasciare la casa anticipatamente.

La presa in consegna dovrebbe avvenire tipicamente tra le 16 e le 19. Se il locatario dovesse giungere sul posto dopo le 19 ne deve informare preventivamente il locatore.

6. Uso accurato

Il locatario si impegna a utilizzare e custodire la casa con diligenza, a osservare il regolamento della casa e a rispettare il vicinato.

Non è permesso il soggiorno nell'immobile, di un numero di persone superiore a quello convenuto contrattualmente.

Il subaffitto non è permesso.

Il locatario è responsabile per i danni causati da lui stesso e dai suoi coinquilini.

Eventuali danni vanno annunciati immediatamente al locatore.

Se il locatario non dovesse rispettare le disposizioni dell'uso accurato, il locatore ha il diritto di disdire immediatamente il contratto di locazione, senza versare alcun indennizzo al locatario.

7. Riconsegna della casa

La riconsegna della casa deve avvenire nel rispetto dei termini concordati contrattualmente e adempiendo alle modalità descritte nel regolamento della casa.

Il locatario dovrà riconsegnare la casa in ordine e completa di tutto l'inventario.

Eventuali danni constatati durante la riconsegna verranno addebitati al locatario.

La riconsegna deve avvenire tra le 8 e le 10 di mattina. Se il locatario dovesse partire prima delle 8, lo deve comunicare anticipatamente al locatore.

8. Annullamento

Un' eventuale disdetta da parte del locatario deve venir inoltrata al locatore, in forma scritta.

Il locatore cercherà di riaffittare la casa. Se ciò dovesse riuscire, il locatore restituirà al locatario gli importi già incassati, diminuiti di CHF 100 per le spese sostenute.

Nel caso non dovesse essere possibile riaffittare la casa, il locatario dovrà al locatore l'intero importo di locazione.

Per coprire i rischi derivanti dall'annullamento si consiglia la stipulazione di un'assicurazione annullamento viaggi.

9. Neve

Nel caso di nevicata, il locatario dovrà provvedere egli stesso alla rimozione della neve, limitatamente al posteggio auto davanti a casa.

La strada di accesso al posteggio viene pulita dai servizi comunali.

Nel caso di abbondanti nevicati si consiglia di posteggiare gli autoveicoli nel posteggio comunale di San Carlo.

Il locatario non ha diritto a rimborsi per difficoltà causate dalla neve.

10. Indisponibilità per cause di forza maggiore

Sono considerate cause di forza maggiore gli avvenimenti di carattere straordinario.

In ogni caso sono da comprendervi le guerre, i conflitti, i disastri naturali (per esempio terremoti, frane, esondazioni), gli incendi, le attività terroristiche e i sabotaggi.

Se a causa di eventi di forza maggiore il locatore non dovesse poter far fronte agli impegni contrattuali, egli avrà il diritto di recedere dal contratto, rimborsando al locatario l'importo già incassato, rispettivamente la quota parte di cui il locatario non ha ancora usufruito.

Ulteriori indennizzi o richieste di risarcimento a qualsiasi titolo sono esclusi.

11. Responsabilità del locatore

Il locatore è responsabile per la messa a disposizione del locatario della casa, nel rispetto delle condizioni contrattuali.

Nel caso in cui il locatario, per inadempienze imputabili al locatore, dovesse subire dei danni, una eventuale richiesta di risarcimento sarà in ogni caso limitata al doppio dell'importo d'affitto menzionato nel contratto di locazione.

12. Responsabilità del locatario

La sottoscrizione del contratto d'affitto e il relativo accesso all'immobile locato comporta a tutti gli effetti di legge l'accettazione delle condizioni generali di locazione, del regolamento della casa e del contratto di locazione.

Il locatario, il cui nome figura nel contratto di locazione verrà ritenuto il responsabile della locazione.

13. Assicurazioni

Nel caso in cui il locatore dovesse essere sprovvisto di un'assicurazione annullamento viaggi e/o di un'assicurazione responsabilità civile, se ne consiglia vivamente la stipulazione.

14. Tentativo di soluzione bonaria

Le parti si impegnano a tentare, preventivamente, rispetto a qualsiasi procedura contenziosa, la soluzione bonaria di tutte le controversie, i conflitti o anche i problemi derivanti o in connessione al contratto di locazione.

15. Foro giuridico

Per tutte le questioni giuridiche valgono le leggi del diritto svizzero.

Il foro giuridico esclusivo competente è Poschiavo.

16. Esclusione di accordi verbali

Qualsiasi modifica al contratto di locazione necessita della conferma scritta.

Eventuali accordi verbali sono nulli.