

## Condizioni generali di contratto e commerciali per i locatori

### 1. Disposizioni contrattuali generali

Per i diritti relativi al rapporto contrattuale tra e-domizil AG con sede a Zurigo (di seguito "e-domizil") e il partner contrattuale (di seguito "Locatore"), si applicano per l'intera durata del contratto le seguenti condizioni generali di contratto e commerciali (di seguito "CGC") per ogni alloggio del locatore distribuito tramite e-domizil.

I locatori mettono a disposizione di e-domizil i loro immobili in modo vincolante e negli orari stabiliti; e-domizil affitta quindi a nome proprio e per proprio conto tali immobili a (clienti finali) (di seguito denominati "clienti"). e-domizil affitta quindi questi immobili a proprio nome e per proprio conto a clienti (finali) (di seguito denominati "clienti") dietro pagamento di un "prezzo di viaggio" e in tal modo si fa carico, tra l'altro, della promozione dell'immobile, della gestione delle prenotazioni, del servizio clienti e della riscossione (dal punto di vista commerciale si tratta di un modello di business simile a quello del "rivenditore" con affitto e subaffitto selettivo degli immobili). Quando l'immobile viene affittato, il locatore riceve un credito di locazione; e-domizil effettua una detrazione per sé (di seguito denominata "detrazione") (cfr. sezione 4).

Le attività di e-domizil si concentrano principalmente sul mercato svizzero, senza escludere comunque i proprietari stranieri o le proprietà all'estero.

### 2. Diritti e doveri del locatore

**a)** Il locatore inserisce autonomamente tutti i dati per la descrizione del suo immobile attraverso l'area locatore messa a disposizione da e-domizil. Il locatore si impegna a compilare il modulo online in modo veritiero. Il locatore mette gratuitamente a disposizione di e-domizil il materiale fotografico e documentale dell'immobile e ne consente l'uso illimitato. Nel mettere a disposizione questo materiale fotografico e documentale, il locatore è tenuto a rispettare le leggi vigenti e tutti i diritti di terzi. È pertanto vietato, in particolare, utilizzare nella presentazione dell'alloggio contenuti protetti da leggi o normative vigenti (compresi i commenti sulle valutazioni dei clienti) senza averne il diritto. Ciò vale in particolare per l'utilizzo di foto e testi. Allo stesso modo, è vietato l'utilizzo di contenuti offensivi, diffamatori, pornografici, che esaltano la violenza, immorali o impropri. Il locatore si impegna a tenere indenne e-domizil da tutte le rivendicazioni di terzi, comprese le necessarie spese legali e giudiziarie

sostenute per l'azione legale, qualora le rivendicazioni avanzate nei confronti di e-domizil siano connesse ai contenuti messi a disposizione dal locatore.

**b)** Il locatore si impegna a verificare la correttezza e la completezza della presentazione online del suo immobile creata da e-domizil sulla base dei suoi dati e a comunicare immediatamente a e-domizil eventuali errori o richieste di modifica.

**c)** Se per la locazione dell'immobile è necessaria una licenza o simili, il locatore si impegna a fornire, senza che gli venga richiesta, una prova adeguata prima della pubblicazione della presentazione dell'alloggio. Nel caso in cui l'obbligo sorga solo durante la durata del contratto, il locatore dovrà fornire la relativa licenza o simili a e-domizil senza essere richiesto e senza indugio. In caso di mancata presentazione della prova, e-domizil si riserva il diritto di escludere l'alloggio in questione dalla presentazione online e di risolvere il contratto in via straordinaria (vedi punto 7 b)).

**d)** Il locatore è consapevole del fatto che e-domizil potrebbe dover rilasciare i dati dei locatori su richiesta delle istituzioni statali.

**e)** Il locatore è tenuto a informare immediatamente e-domizil, per iscritto o direttamente tramite il modulo online, di tutte le modifiche all'immobile (ad es. modifiche all'arredamento) o ai suoi dintorni (ad es. lavori di costruzione, apertura di una discoteca, chiusura di attività infrastrutturali) causate da lui o da terzi anche in un secondo momento.

**f)** Il locatore o il suo custode consegnerà l'alloggio al momento concordato nelle condizioni descritte nel contratto e idonee all'uso.

**g)** e-domizil non è l'editore delle valutazioni dei clienti. Pertanto, e-domizil non apporterà modifiche significative alle valutazioni dei clienti o dei locatori e non le negozierà.

**h)** Il locatore si impegna a inserire i prezzi e le disponibilità dell'oggetto o degli oggetti per l'anno successivo il prima possibile, ma al più tardi entro il 01.10, in modo vincolante attraverso l'area del locatore, affinché e-domizil possa disporne nei confronti dei clienti. Se entro il 01.10 non sono stati inseriti prezzi modificati, gli immobili continueranno ad essere venduti sulla base delle tariffe dell'anno precedente.

**i)** Il locatore può occupare personalmente l'immobile o affittarlo a terzi. Tuttavia, queste date devono essere inserite immediatamente nell'area del locatore, in modo che questi periodi possano essere indicati come "occupati". In queste date l'alloggio non è disponibile per la locazione a clienti. È vietato bloccare successivamente i periodi non affittati secondo il calendario. In caso di doppia occupazione, la prenotazione di e-domizil avrà la priorità. Se, in un singolo caso, una prenotazione viene annullata prima dell'arrivo del cliente per motivi di cui è responsabile il locatore, e-domizil addebiterà in ogni caso un rimborso spese pari all'importo dello sconto, ma almeno 50 CHF o 50 EUR.

**j)** Il locatore mette a disposizione di e-domizil l'immobile in modo vincolante per l'affitto ai clienti negli orari indicati. In caso di annullamento della prenotazione da parte del locatore, quest'ultimo è tenuto a fornire al cliente un alloggio alternativo di qualità uguale o superiore in termini di servizi (tipo di alloggio, numero di camere da letto, eventuale piscina, ecc.). Se il locatore non dispone di un alloggio alternativo o se il cliente vi rinuncia per motivi giustificati, il locatore si impegna a sostenere i costi aggiuntivi per l'alloggio del cliente e le eventuali spese (ad es. spese di riprenotazione del volo/treno, spese di trasporto ecc.) sostenute dal cliente e/o da e-domizil a causa della cancellazione. Inoltre, e-domizil addebiterà in ogni caso un rimborso spese pari all'importo dello sconto, ma almeno pari a 200 CHF o 200 EUR.

**k)** Il locatore si impegna a non inserire nella sua presentazione dell'immobile alcun riferimento a siti web privati o commerciali, indirizzi di contatto (ad es. indirizzo e-mail) o numeri di telefono. In caso di violazione di questa clausola contrattuale, il locatore rischia il blocco di tutte le sue presentazioni immobiliari. Inoltre, e-domizil addebiterà un rimborso spese di 50 franchi svizzeri o 50 euro per ogni caso.

**l)** e-domizil assume obblighi contrattuali nei confronti dei propri clienti al momento della prenotazione dell'immobile. La prenotazione trasmessa da e-domizil al locatore è pertanto vincolante per quest'ultimo. Il locatore deve confermare per iscritto la conferma della prenotazione entro 24 ore dal ricevimento della stessa. e-domizil si riserva il diritto di addebitare un indennizzo se la prenotazione non viene confermata entro 24 ore.

**m)** Se è stato concordato un deposito a titolo di garanzia, il locatore o il suo agente può richiederlo al cliente al momento della consegna delle chiavi. Alla fine del periodo di locazione, il locatore restituirà al cliente il deposito cauzionale dopo la consegna della chiave, al netto di eventuali spese accessorie, se del caso.

Se il locatore o il suo rappresentante scopre un danno prima della partenza del cliente, può compensarlo con il deposito cauzionale in loco.

**n)** Se il locatore trasferisce i diritti d'uso o la proprietà dell'oggetto a un'altra persona, dovrà garantire che il suo successore metta l'alloggio a disposizione dei clienti nelle date già prenotate. Il locatore informerà immediatamente e-domizil del trasferimento dei diritti d'uso o di proprietà dell'oggetto.

### **3. Diritti e obblighi di e-domizil**

**a)** e-domizil include l'immobile del locatore nella sua offerta e lo presenta su Internet (sui propri siti web e su canali di vendita esterni selezionati) come parte delle sue normali attività commerciali.

**b)** Se il locatore non adempie ai suoi obblighi contrattuali, e-domizil ha il diritto di sospendere temporaneamente la presentazione dell'oggetto. Lo stesso vale se il comportamento del locatore minaccia di causare danni o altri svantaggi a e-domizil.

**c)** e-domizil crea una presentazione su internet dell'immobile per il locatore sulla base delle sue informazioni nel modulo online.

**d)** e-domizil ha il diritto di aumentare o ridurre i prezzi pubblicati per i clienti.

**e)** Inoltre, e-domizil si occupa dell'amministrazione delle prenotazioni, della riscossione del prezzo del viaggio e dell'assistenza ai clienti che hanno prenotato il loro oggetto tramite e-domizil nell'ambito delle sue attività commerciali. e-domizil agisce nei confronti dei clienti a proprio nome e per proprio conto.

**f)** e-domizil comunica per iscritto al locatore le prenotazioni vincolanti e il recesso o la modifica di un cliente. In particolare, in caso di modifiche con breve preavviso, questa notifica può essere effettuata in via eccezionale anche per telefono.

**g)** e-domizil si riserva il diritto, in casi particolari, di cancellare gratuitamente la prenotazione 72 ore dopo aver ricevuto l'avviso del locatore.

**h)** e-domizil trasmetterà i dati di contatto dei viaggiatori al locatore al più presto dopo il pagamento completo del cliente e l'invio dei documenti di viaggio.

**i)** In caso di individuazione di rischi per la sicurezza, e-domizil si riserva il diritto di interrompere in qualsiasi momento i servizi della piattaforma per proteggere gli utenti fino alla loro correzione.

### **4. Modalità di pagamento**

**a)** e-domizil trasferisce al locatore, in linea di principio una settimana prima dell'arrivo del cliente, il credito d'affitto concordato per il periodo in questione sul conto bancario da lui indicato. Il credito d'affitto viene calcolato in base al prezzo dell'immobile registrato dal locatore nell'area del locatore meno la detrazione dovuta a e-domizil. Per motivi di sicurezza, il primo pagamento per i nuovi locatori sarà effettuato solo dopo la partenza del cliente affittuario. Il credito di locazione - tenendo conto dell'imposta sul valore aggiunto prevista dalla legge - viene versato al locatore sul conto bancario da lui indicato. Esistono i seguenti tre casi:

- **Caso 1:** L'immobile si trova fuori dalla Svizzera:  
Prezzo offerto dal locatore meno detrazione  
= credito d'affitto
- **Caso 2:** l'immobile si trova in Svizzera e il locatore è soggetto all'IVA in Svizzera:  
Prezzo offerto dal locatore IVA inclusa meno detrazione = nota di credito per l'affitto
- **Caso 3:** l'immobile si trova in Svizzera e il locatore non è soggetto all'IVA in Svizzera:  
Prezzo offerto dal locatore IVA compresa meno IVA inclusa = prezzo offerto dal locatore IVA esclusa meno detrazione = credito d'affitto.

In caso di prenotazioni a breve termine o di ritardi nei pagamenti, il credito di locazione sarà trasferito il prima possibile. Le spese per il trasferimento a un conto bancario al di fuori della Svizzera o della Germania sono a carico del locatore.

**b)** La detrazione è sempre la stessa, indipendentemente dal canale di vendita. e-domizil può aumentare o ridurre il prezzo ai clienti. In entrambi i casi non vi è alcuno svantaggio per il locatore, che riceve il prezzo fissato nell'area del locatore meno la detrazione (=credito d'affitto). Gli aumenti del prezzo ai clienti saranno incassati e trattieneuti da e-domizil; le riduzioni del prezzo saranno invece a carico di e-domizil.

**c)** e-domizil ha il diritto di compensare i crediti dovuti per danni e riduzioni nei confronti del locatore con gli obblighi di pagamento nei confronti di quest'ultimo. Il locatore non ha inoltre il diritto di rifiutare l'adempimento nei confronti degli altri clienti se non è d'accordo con la compensazione dei crediti.

**d)** I servizi aggiuntivi non elencati nel presente contratto e nella conferma di prenotazione del cliente saranno riscossi dal locatore o dal suo agente direttamente dal cliente, a condizione che quest'ultimo sia stato messo al corrente di tali servizi aggiuntivi nella descrizione o nel processo di prenotazione.

**e)** Se un cliente prolunga il suo soggiorno quando la struttura è disponibile, il prolungamento verrà fatturato tramite e-domizil.

**f)** Se un cliente recede dal contratto a partire dal 60° giorno prima dell'arrivo, al locatore verrà corrisposta la tassa di annullamento addebitata al cliente meno la detrazione. e-domizil si assume quindi il rischio di credito se il cliente non gli paga la tassa di annullamento. Prima della detrazione dello sconto, verrà detratta l'imposta sul valore aggiunto svizzera prevista dalla legge, nel caso in cui l'immobile si trovi in Svizzera e il locatore non sia soggetto all'imposta sul valore aggiunto in Svizzera. L'importo delle spese di annullamento si basa sulle condizioni generali di contratto valide per la prenotazione. Il diritto decade se l'immobile viene riaffittato o occupato dal proprietario durante il periodo originariamente prenotato. Il pagamento di tale importo sarà effettuato dopo un riscontro scritto da parte del locatore alla scadenza del periodo cancellato.

## 5. Responsabilità

**a)** Il locatore garantisce il corretto stato dell'immobile ed è responsabile nei confronti di e-domizil della correttezza e della completezza delle informazioni da lui fornite e dell'esistenza degli immobili garantiti.

**b)** Il locatore è responsabile della correttezza delle informazioni e del materiale di immagine e documentazione da lui fornito. Nel consegnare il materiale a e-domizil, egli assicura di essere autorizzato a trasferire i diritti di utilizzo e sfruttamento oggetto del contratto.

**c)** Il locatore è responsabile nei confronti dei clienti e di e-domizil per la messa a disposizione tempestiva dell'immobile in condizioni conformi al contratto e idonee alla locazione e per la sua manutenzione.

**d)** e-domizil informa immediatamente il locatore dei reclami dei clienti. Se il cliente si lamenta sul posto, il locatore si impegna a verificare senza indugio la fondatezza del reclamo e a porvi rimedio. Inoltre, il locatore si impegna a giustificare immediatamente i reclami del cliente a e-domizil. In caso di reclami dopo la partenza del cliente, e-domizil li trasmette immediatamente al locatore. Il locatore si esprimerà entro 7 giorni. e-domizil è il partner contrattuale diretto del cliente, pertanto non è possibile prendere accordi finanziari con i clienti senza consultare e-domizil.

**e)** Se questa dichiarazione del locatore non perviene a e-domizil entro il termine di 7 giorni di cui al punto 5 d) o se, secondo la valutazione del consulente legale di e-domizil, lo svolgimento di un procedimento legale non è con ogni probabilità promettente per e-domizil a causa di

esigenze legali o giudiziarie, e-domizil avrà il diritto di soddisfare le richieste del cliente a propria discrezione in base alle pratiche nel senso di un equo equilibrio di interessi.

**f)** Ad eccezione dei casi in cui e-domizil è responsabile ai sensi del presente contratto, il locatore dovrà tenere indenne e-domizil da eventuali richieste di risarcimento danni e riduzioni.

**g)** Nel caso in cui e-domizil debba pagare ai clienti danni, rimborsi ecc. a causa di decisioni giudiziarie o accordi extragiudiziali, e-domizil può rivalersi completamente sul locatore.

**h)** e-domizil non si assume alcuna responsabilità per danni o furti all'immobile affittato causati dai clienti. Questi devono essere rimborsati direttamente al locatore dai clienti.

**i)** Il locatore è direttamente responsabile delle conseguenze dell'IVA se le informazioni fornite ai sensi della legge sull'IVA sono false, non veritiere o incomplete.

**j)** Il locatore è responsabile di tutte le conseguenze derivanti da una violazione del contratto.

**k)** e-domizil non si assume alcuna responsabilità per il terminale dell'utente, per l'accesso tecnico alla gamma di servizi offerti da e-domizil e per il software necessario a tal fine. e-domizil esclude qualsiasi responsabilità per danni derivanti dall'uso di Internet.

**l)** e-domizil non è responsabile delle conseguenze di disservizi, interruzioni e ritardi, in particolare nella pubblicazione dell'offerta su siti web di terzi.

## **6. Protezione dei dati**

**a)** Il Locatore si impegna a rispettare le leggi e i regolamenti sulla protezione dei dati. Il Locatore memorizzerà ed elaborerà i dati del cliente di cui viene a conoscenza attraverso la prenotazione o con altri mezzi solo nella misura e per il tempo necessari all'esecuzione della prenotazione o di una richiesta di informazioni o come richiesto dalla legge.

**b)** Il locatore si impegna a non inviare alcuna pubblicità ai clienti segnalati da e-domizil. Ciò comprende in particolare telefonate, e-mail e invii postali.

**d)** Il Locatore è tenuto a comunicare tempestivamente a e-domizil l'eventuale utilizzo non autorizzato o illecito dei dati di e-domizil o la perdita, il danneggiamento, l'alterazione, la distruzione o la divulgazione non autorizzata o involontaria dei dati personali gestiti in relazione al presente contratto (di seguito "violazione della sicurezza"). Il

Locatore si impegna a, fornire ragionevolmente a e-domizil tutte le informazioni e cooperare con e-domizil e assisterla come necessario: (a) per ridurre al minimo o interrompere una violazione della sicurezza; (b) per prevenire il ripetersi di una violazione della sicurezza; e/o (c) per assistere e-domizil nell'adempimento dei suoi obblighi di segnalazione interni/esterni.

**d)** Inoltre, si fa riferimento alla dichiarazione sulla protezione dei dati nella versione più aggiornata sul sito web di e-domizil.

## **7. Durata e risoluzione del contratto**

**a)** Il presente contratto ha durata fino alla fine dell'anno solare successivo alla stipula. Si rinnova automaticamente per un anno alla volta, a meno che il locatore o e-domizil non lo disdica entro il 30.11. dell'anno in corso con effetto per il nuovo anno solare.

**b)** Rimane inalterato il diritto di ciascuna parte alla risoluzione straordinaria del rapporto contrattuale per motivi importanti. Tuttavia, la risoluzione non avrà alcun effetto sui contratti di affitto già conclusi con i clienti al momento della risoluzione. Il locatore rimane obbligato ad adempiere a tale obbligo.

## **8. Disposizioni finali**

**a)** L'invalidità o l'inefficacia di singole clausole non pregiudica la validità delle restanti disposizioni. Le parti sostituiranno le clausole difettose con quelle efficaci che più si avvicinano ad esse in termini economici e giuridici.

**b)** e-domizil si riserva il diritto di modificare in qualsiasi momento le presenti CGC. Le CGC modificate saranno portate a conoscenza dei locatori in forma adeguata. In caso di modifiche puramente formali, non è necessario il consenso esplicito del locatore per i rapporti contrattuali in corso; è sufficiente un'adeguata notifica al locatore. Tuttavia, se le modifiche sono di natura sostanziale e, in particolare, ledono i diritti dei locatori, questi ultimi devono acconsentire esplicitamente alle CGC modificate oppure rifiutarle. In caso di rifiuto, il locatore deve avere la possibilità di recedere dal rapporto contrattuale con e-domizil mediante disdetta. Se il locatore non si oppone entro 30 giorni dall'annuncio delle CGC modificate in modo sostanziale, queste si considerano accettate implicitamente.

**b)** Il rapporto contrattuale tra e-domizil e il locatore è disciplinato dal diritto sostanziale svizzero (esclusi i conflitti di legge).

**d)** Tutte le controversie e i disaccordi derivanti dal presente contratto dovranno essere risolti di comune accordo. Solo in caso di controversie legali il foro competente esclusivo sarà la sede legale di e-domizil a Zurigo. Sono fatte salve le competenze obbligatorie previste dalla legge.

#### **9. Partner contrattuale**

e-domizil AG  
Binzstrasse 38  
CH-8045 Zurigo  
Svizzera  
CHE-112.646.132 HR/MWST (Zurigo)

*Stato: 01 ottobre 2023*

*Nota: Questa è una traduzione italiana informale dell'originale tedesco a scopo informativo.*

*Solo la versione tedesca è giuridicamente vincolante. In caso di discrepanze tra la versione italiana e quella tedesca, prevarrà la versione tedesca.*