

Condizioni generali di contratto di locazione turistica

1. Condizioni generali

Le condizioni generali di contratto sono parte integrante del contratto tra gli ospiti (di seguito “parte conduttrice”) e i proprietari e locatori degli immobili, ovvero STUWO Gemeinnützige Studentenwohnbau AG, Strozsigasse 6-8, 1080 Vienna (di seguito “STUWO”).

2. Conclusione del contratto

2.1. Tutte le informazioni necessarie sull’immobile in locazione nonché su tutti i servizi e i prezzi di STUWO ecc. sono riportate nell’opuscolo per le vacanze o sono disponibili in formato elettronico.

2.2. Effettuando una prenotazione (registrazione di viaggio) viene stipulato un contratto vincolante tra la parte conduttrice e STUWO relativo all’immobile selezionato. La prenotazione può essere effettuata contattando STUWO in formato elettronico (e-mail, internet), per iscritto, oralmente o telefonicamente. STUWO risponde alle prenotazioni in formato elettronico con una conferma di prenotazione elettronica. La prenotazione viene registrata per tutte le persone incluse in essa. La parte conduttrice è responsabile dei propri obblighi contrattuali e di quelli delle persone riportate nella registrazione.

2.3. Il contratto viene ritenuto stipulato con l’invio della conferma di prenotazione da parte di STUWO. Per la sua accettazione non è previsto un formato particolare.

2.4. Qualora la conferma di prenotazione da parte di STUWO dovesse differire dal contenuto della prenotazione della parte conduttrice, tale conferma deve essere considerata come una nuova offerta alla quale STUWO è vincolata per un periodo di dieci giorni. Qualora STUWO dovesse ricevere una conferma della prenotazione o un acconto da parte della parte conduttrice entro i termini di scadenza di tale nuova offerta, il contratto sarà stipulato sulla base di quest’ultima offerta.

3. Pagamento/tassa di soggiorno/cauzione

Dopo aver ricevuto la conferma di prenotazione è necessario versare un acconto definito come di seguito in base al prezzo di locazione:

- a) per soggiorni da 3 a 7 giorni: acconto di euro 30,00
- b) per soggiorni dalla durata superiore a 7 giorni: acconto di euro 60,00.

La **differenza** va versata entro **10 giorni prima dell’arrivo**. La tassa di soggiorno, da pagare in contanti, verrà calcolata in loco.

Alla consegna delle chiavi va depositata **una cauzione in contanti** dall’importo di **euro 100,00 per appartamento**, che verrà riconsegnata al momento del check-out.

4. Servizi/prezzi

4.1. I servizi di STUWO si basano sui servizi descritti e il calcolo del loro prezzo. I servizi previsti nel contratto corrispondono alle caratteristiche ivi descritte e alle indicazioni riportate nella conferma di prenotazione.

4.2. Fatto salvo indicazioni differenti, i nostri servizi e i nostri prezzi possono essere fondamentalmente descritti come di seguito:

- a) Nella descrizione dell’immobile viene fatto riferimento alla presenza di diversi appartamenti nella struttura situata a Villaco. Si tratta di appartamenti dello stesso tipo. Gli appartamenti non riportano differenze al loro interno. L’appartamento descritto a titolo esemplificativo è solo uno degli appartamenti offerti.
- b) I prezzi indicati sono prezzi settimanali o giornalieri per l’immobile in locazione e si riferiscono al periodo di locazione riportato.
- c) Il soggiorno minimo è di 3 notti. L’arrivo e la partenza sono possibili in qualsiasi giorno della settimana. Generalmente è possibile prendere accordi diversi rispetto a quanto riportato in merito al periodo minimo di locazione e/o all’arrivo. Tali accordi vanno presi separatamente.
- d) Qualora riportato nella descrizione del servizio, i prezzi includono i costi di gestione relativi al consumo di energia e acqua, TV satellitare, accesso a internet e un posto auto. Non sono inclusi nel prezzo la tassa di soggiorno, la pulizia finale, la biancheria, l’uso della lavatrice e tutte le richieste extra della parte conduttrice (quali, ad esempio, ulteriori pulizie o biancheria da letto supplementare).

4.3. Le infrastrutture riportate nell'opuscolo o nelle rispettive informazioni in formato elettronico (mezzi di trasporto, negozi, ristoranti, impianti sportivi ecc.) non rientrano nel novero dei servizi di competenza di STUWO. Le attività in questione decidono sotto propria responsabilità i propri orari di apertura ecc. Lo stesso vale per i servizi pubblici e privati (fornitura idrica ed elettrica). Anche le informazioni relative alle condizioni meteorologiche non costituiscono una garanzia. Restano inalterati tutti gli obblighi di informazione, notifica e accuratezza di competenza di STUWO.

5. Modifica dei servizi e dei prezzi

5.1. Le informazioni (descrizioni dei servizi, calcolo dei prezzi) contenute nell'opuscolo o riportate in formato elettronico sono vincolanti per STUWO. STUWO si riserva tuttavia espressamente il diritto di modificare le presenti condizioni prima della conclusione del contratto. Tali modifiche verranno comunicate alla parte conduttrice al più tardi con la conferma di prenotazione.

5.2. Modifiche o alterazioni di singoli servizi rispetto al contenuto previsto nel contratto, che siano necessarie a seguito della conclusione del contratto e non siano state apportate da STUWO contrariamente alla buona fede, sono consentite solo nella misura in cui tali modifiche o alterazioni non siano significative e non influiscano in modo significativo sull'erogazione complessiva dei servizi previsti da contratto.

5.3. Eventuali diritti di garanzia restano invariati dalla modifica qualora i servizi modificati risultino difettosi.

5.4. In caso di una modifica del prezzo successiva o di una modifica significativa del prezzo di un servizio essenziale, la parte conduttrice avrà il diritto di recedere gratuitamente dal contratto entro 10 giorni dalla comunicazione della modifica in questione. In caso di recessione, gli importi versati per l'acconto saranno soggetti a rimborso immediato.

6. Orari di arrivo e partenza/riduzione o prolungamento del soggiorno

6.1. Salva diversa indicazione o accordi espressamente presi, l'**arrivo** deve avvenire **tra le 15:00 e le 17:00**, la **partenza** deve invece avvenire **tra le 8:00 e le 10:00**.

In caso di arrivi dopo le 17:00, consigliamo di avvisare il custode, il quale generalmente non è tenuto a rimanere a disposizione per gli arrivi dopo le 18:00. L'indirizzo e il numero di telefono del custode presente in loco per l'appartamento prenotato sono riportati nei documenti.

6.2. Il soggiorno può essere prolungato solo previo accordo con il centro prenotazioni o con il custode dell'immobile presente in loco.

6.3. In caso di mancato usufrutto di alcuni dei servizi concordati contrattualmente, non si avrà diritto a una riduzione del prezzo di locazione.

7. Recessione/no-show/modifica prenotazione/sostituzione

7.1. È possibile recedere dal contratto (cancellazione) gratuitamente fino a 3 mesi prima del periodo di locazione. La parte conduttrice dovrà informare STUWO della cancellazione. In caso di cancellazione prima del periodo di locazione o di mancata presentazione alla data d'inizio della locazione (no-show), STUWO sarà autorizzata a richiedere un risarcimento pari ai costi sostenuti fino alla cancellazione/no-show, a meno che STUWO non sia responsabile del motivo di cancellazione o in caso di forza maggiore. Le spese di **risarcimento** concordate da STUWO ammontano generalmente a: il 40% del prezzo di locazione per cancellazioni da 3 a 1 mese prima dell'arrivo, il 70% del prezzo di locazione per cancellazioni dai 30 agli 8 giorni prima dell'arrivo e il 90% del prezzo di locazione per cancellazioni da 7 a 0 giorni prima dell'arrivo della parte conduttrice.

Nonostante il suddetto indennizzo forfettario per la recessione dal contratto, il partner contrattuale è libero di dimostrare che STUWO non ha subito alcun danno o solo danni di lieve entità. STUWO si riserva il diritto di richiedere un indennizzo dall'importo superiore e frutto di calcoli specifici al posto dell'indennizzo forfettario di recesso. In tal caso STUWO ha l'obbligo di quantificare e sostanziare concretamente il risarcimento richiesto, considerando le spese risparmiate e un eventuale utilizzo alternativo dei servizi di viaggio.

7.2. È possibile apportare una **modifica** fino a 10 giorni prima della data di arrivo. La modifica di una prenotazione viene considerata al pari di una cancellazione e una nuova prenotazione. Alla parte conduttrice verrà pertanto addebitato un forfait di **30,00 euro** (costi di modifica).

7.3. La parte conduttrice potrà decidere di farsi sostituire da un'altra persona (sostituto) fino alla data di inizio del contratto. STUWO ha il diritto di opporsi all'ingresso di terzi se il loro soggiorno non è conforme agli accordi presi con la parte locatrice, alle disposizioni di legge o a ordinanze ufficiali. In caso di un sostituto, la parte conduttrice e il sostituto vengono considerate equamente responsabili per il prezzo di locazione e per i costi aggiuntivi derivanti dalla sostituzione. Qualora venga fornito un sostituto adeguato o in caso di nuovo affitto dell'immobile, non vengono applicati costi di annullamento per il periodo di sublocazione.

8. Forza maggiore

8.1. In caso di recesso dal contratto prima dell'inizio del soggiorno per cause di forza maggiore imprevedibili, la parte conduttrice avrà il diritto di recedere gratuitamente dal contratto. In caso di recesso dal contratto da parte di STUWO per cause di forza maggiore imprevedibili, i pagamenti già effettuati saranno rimborsati integralmente alla parte conduttrice.

8.2. In caso di *recesso dal contratto dopo l'inizio* del viaggio per cause di forza maggiore imprevedibili, STUWO ha diritto a un adeguato *risarcimento* per i servizi di viaggio già erogati.

9. Doveri e obblighi della parte conduttrice

9.1. L'immobile, l'inventario e i servizi d'uso comune dovranno essere trattati con cura da tutti. Oltre alle norme di protezione antincendio, devono essere rispettate le disposizioni del regolamento della struttura, in particolare in riferimento al rispetto nei confronti dei vicini.

9.2. In mancanza di ulteriori indicazioni, al momento della consegna delle chiavi da parte del custode/gestore della proprietà, è necessario versare un deposito cauzionale di euro 100,00. La cauzione sarà rimborsata alla riconsegna dell'immobile, qualora esso sia in condizioni adeguate.

9.3. L'immobile può essere occupato solo da un numero di persone equivalente a quello dichiarato. Ulteriori visitatori possono essere allontanati dal custode o inseriti nel prezzo finale.

9.4. La parte conduttrice è responsabile della pulizia della cucina, delle stoviglie, delle posate e degli utensili da cucina. Le presenti faccende non rientrano nelle pulizie finali. In caso di mancata pulizia della cucina, delle stoviglie, delle posate o degli utensili da cucina, o qualora questa non fosse adeguata, STUWO si avvale del diritto di far eseguire una pulizia adeguata. I costi derivanti da essa saranno a carico della parte conduttrice e verranno trattenuti dalla cauzione.

9.5. Qualora la parte conduttrice o un'altra persona arrechino un danno all'immobile, la parte conduttrice è tenuta a comunicarlo tempestivamente al custode/gestore dell'immobile. La parte contrattuale risponde di tutti i danni da essa causati, nonché dei danni causati da terzi o dai suoi ospiti durante il periodo di locazione. I costi derivanti dai danni sono a carico della parte conduttrice e vengono trattenuti dalla cauzione.

10. Obbligo di segnalazione dei difetti/termini per la presentazione di reclami

10.1. È possibile richiedere un risarcimento qualora l'immobile non venga consegnato secondo i criteri previsti da contratto. La parte conduttrice è tuttavia tenuta a comunicare tempestivamente i difetti dell'immobile. Qualora non venga rimediato al difetto riscontrato nell'immobile affittato o non venga risolto il problema in maniera sufficiente sul posto nonostante la segnalazione a STUWO, la parte conduttrice deve comunicare immediatamente a STUWO la mancata risoluzione. La mancata notifica non modifica i diritti di risarcimento della parte conduttrice, può essere tuttavia riconosciuta come negligenza contributiva e può ridurre il diritto di risarcimento danni della parte conduttrice.

10.2. Qualora la parte conduttrice desideri porre fine al rapporto contrattuale a causa di un difetto non trascurabile o per un motivo importante non riconosciuto da STUWO, dovrà prima indicare un periodo di tempo ragionevole per permettere a STUWO di porre rimedio alla situazione. Ciò non si applica solo nel caso in cui non sia possibile porre alcun rimedio, nel caso in cui STUWO si rifiuti di porre rimedio o qualora la risoluzione immediata del contratto sia giustificata sulla base di un interesse particolare della parte conduttrice, riconosciuto da STUWO.

10.3. Le richieste di risarcimento possono essere fatte valere entro due anni. Nell'interesse della parte conduttrice, è consigliabile far valere eventuali richieste nei confronti di STUWO direttamente dopo la conclusione del soggiorno, in quanto con il passare del tempo potrebbe risultare sempre più difficile fornire delle prove.

11. Responsabilità/prescrizione

11.1. La responsabilità contrattuale di STUWO per danni diversi da quelli personali, inclusi danni dovuti alla violazione dell'autodeterminazione sessuale, è limitata a tre volte il prezzo di locazione, a condizione che a) i danni alla parte conduttrice non siano stati causati intenzionalmente o da negligenza grave o b) STUWO sia responsabile dei danni alla parte conduttrice esclusivamente a causa della negligenza di un dipendente.

11.2. La responsabilità civile di STUWO è limitata al triplo del prezzo di locazione per danni materiali che non siano causati da dolo o colpa grave. Tale massimale è valido per ogni immobile affittato.

11.3. È previsto un termine di prescrizione di un anno per la presentazione di rivendicazioni associate al presente contratto. Il periodo di prescrizione inizia il giorno in cui il contratto prevede il termine della locazione. La scadenza del termine di prescrizione viene sospesa dopo il riconoscimento dei diritti della parte conduttrice fino al giorno in cui STUWO rifiuta per iscritto le rivendicazioni della parte conduttrice o il proseguimento delle negoziazioni su di esse.

12. Varie - clausola salvatoria

Il presente contratto è disciplinato in base al diritto austriaco. L'invalidità di singole clausole del presente contratto non comporta la totale invalidità del contratto.