

Condizioni generali di contratto e commerciali per locatori

1. Disposizioni contrattuali generali

Per le rivendicazioni relative al rapporto contrattuale tra Interhome (HHD AG) con sede a Glattbrugg (di seguito «Interhome») e il partner contrattuale (di seguito «locatore») valgono per tutta la durata del contratto le seguenti condizioni generali di contratto e commerciali (di seguito «CGC») per ogni alloggio del locatore commercializzato tramite Interhome.

I locatori mettono a disposizione di Interhome gli alloggi nei periodi indicati in modo vincolante; Interhome affitta quindi tali alloggi a proprio nome e per proprio conto a clienti (finali) (di seguito «clienti») dietro pagamento di un «prezzo del viaggio» e si occupa, tra l'altro, della commercializzazione degli alloggi, dell'amministrazione delle prenotazioni, del servizio clienti e dell'incasso (dal punto di vista economico si tratta di un modello di business simile a quello di un «rivenditore» con affitto e subaffitto puntuale degli immobili). In caso di affittare dell'alloggio, al locatore viene trasferito un credito di locazione; Interhome applica una commissione (di seguito «commissione») (cfr. punto 4 di seguito).

L'attività commerciale di Interhome è orientata principalmente al mercato svizzero, senza escludere i locatori stranieri o gli alloggi all'estero.

2. Diritti e doveri del locatore

a) Il locatore registra autonomamente tutti i dati relativi alla descrizione del suo alloggio nell'area riservata messa a disposizione da Interhome. Il locatore garantisce di compilare il modulo online in modo veritiero. Egli mette a disposizione di Interhome gratuitamente materiale fotografico e documentario relativo all'alloggio e ne consente l'utilizzo illimitato. Il locatore è tenuto a rispettare la legge vigente e tutti i diritti di terzi quando cede questo materiale fotografico e documentario. È quindi vietato, in particolare, utilizzare contenuti protetti dalla legge o dal diritto nella presentazione dell'alloggio per le vacanze (compresi i commenti alle recensioni dei clienti) senza esserne autorizzati. Ciò vale in particolare per l'uso di foto e testi. Allo stesso modo, sono vietati e non possono essere utilizzati contenuti offensivi, diffamatori, pornografici, che esaltano la violenza, immorali o abusivi. Il locatore accetta di manlevare Interhome da tutte le rivendicazioni di terzi, comprese le spese legali e

giudiziarie necessarie per l'azione legale, qualora le rivendicazioni avanzate nei confronti di Interhome siano correlate ai contenuti forniti dal locatore.

b) I locatori si impegnano a verificare la correttezza e la completezza delle informazioni contenute nella presentazione online del suo alloggio creata da Interhome sulla base delle informazioni da lui fornite e a comunicare immediatamente eventuali errori o richieste di modifica.

c) Qualora per l'affitto dell'immobile fosse necessaria una licenza o qualcosa di simile, il locatore si impegna a fornire spontaneamente la relativa prova prima della pubblicazione della presentazione dell'alloggio. Se l'obbligo dovesse sorgere solo durante la durata del contratto, i locatori sono tenuti a fornire immediatamente e spontaneamente a Interhome la relativa licenza o documento simile. In caso di mancata presentazione della prova, Interhome si riserva il diritto di escludere gli alloggi interessati dalla presentazione online e di recedere dal contratto in via straordinaria (cfr. punto 7 b) di seguito).

d) Il locatore è consapevole che Interhome potrebbe essere tenuta a fornire i dati dei locatori su richiesta delle istituzioni statali.

e) I locatori comunicano immediatamente per iscritto o direttamente tramite il modulo online a Interhome eventuali modifiche successive all'alloggio (ad es. modifiche all'arredamento) o al suo ambiente circostante (ad es. lavori di costruzione, apertura di una discoteca, chiusura di infrastrutture) apportate da loro stessi o da terzi.

f) Il locatore o il suo custode delle chiavi consegnerà l'alloggio all'ora concordata nelle condizioni descritte nel contratto e in uno stato idoneo all'uso.

g) Interhome non pubblica le recensioni dei clienti. Pertanto, Interhome non apporterà modifiche significative alle recensioni dei clienti o dei locatori e non negozierà in merito alle stesse.

h) Il locatore si impegna a inserire il prezzo e le disponibilità dell'alloggio o degli alloggi per l'anno successivo il prima possibile, al più tardi entro il 1° ottobre, in modo vincolante nell'area riservata ai locatori, affinché Interhome possa comunicarli ai clienti. Se entro il 1° ottobre non saranno stati inseriti i prezzi modificati, la

commercializzazione degli alloggi proseguirà sulla base delle tariffe dell'anno precedente.

i) Il locatore può occupare personalmente l'alloggio o affittarlo ad altri. Tuttavia, queste date devono essere inserite immediatamente nell'area riservata ai locatori, in modo che questi periodi possano essere contrassegnati come «occupati». L'alloggio non è disponibile per l'affitto ai clienti in queste date. È vietato bloccare a posteriori i periodi non affittati secondo il calendario. In caso di doppia prenotazione, ha la precedenza la prenotazione di Interhome. Se, in singoli casi, il locatore dovesse annullare una prenotazione prima dell'arrivo del cliente, Interhome addebiterà in ogni caso un rimborso spese pari alla commissione, con un minimo di CHF 50 o EUR 50.

j) I locatori mettono a disposizione di Interhome l'alloggio nei periodi indicati in modo vincolante per l'affitto ai clienti. Se una prenotazione viene annullata dai locatori, questi sono tenuti a mettere a disposizione del cliente un alloggio alternativo di pari o superiore valore in termini di dotazioni (tipo di alloggio, numero di camere da letto, eventualmente piscina, ecc.) e posizione. Se i locatori non dispongono di un alloggio alternativo o se il cliente lo rifiuta per motivi giustificati, i locatori si impegnano a farsi carico dei costi aggiuntivi per l'alloggio del cliente e delle eventuali spese (ad es. spese di cambio prenotazione per il volo/treno, spese di trasporto ecc.) sostenute dal cliente e/o da Interhome a causa della cancellazione. Inoltre, Interhome addebiterà in ogni caso un rimborso spese pari alla commissione, con un minimo di CHF 200 o EUR 200.

k) I locatori si impegnano a non fornire nella presentazione dell'alloggio alcun riferimento a siti Internet privati o commerciali, indirizzi di contatto (ad es. indirizzi e-mail) o numeri di telefono. In caso di violazione di questa clausola contrattuale da parte dei locatori, questi rischiano il blocco di tutte le presentazioni dei loro alloggi. Inoltre, Interhome addebiterà in ogni caso un rimborso spese pari a CHF 50 o EUR 50.

l) Interhome assume obblighi contrattuali nei confronti dei propri clienti al momento della prenotazione dell'alloggio. Una prenotazione trasmessa da Interhome al locatore è quindi vincolante per quest'ultimo.

m) Se è stato concordato un deposito cauzionale, il locatore o il suo incaricato può richiederlo al cliente al momento della consegna delle chiavi. Al termine del soggiorno, il locatore restituisce al cliente la cauzione versata dopo la consegna delle chiavi, eventualmente al netto di eventuali spese accessorie. Se il locatore o il suo incaricato constata un danno prima della partenza del

cliente, può addebitare tale danno in loco con la cauzione versata.

n) Se il locatore trasferisce i diritti di utilizzo o di proprietà dell'alloggio a terzi, egli garantisce che il suo successore metta l'alloggio a disposizione del cliente nelle date già prenotate. Il locatore comunicherà immediatamente a Interhome il trasferimento dei diritti di utilizzo o di proprietà dell'alloggio.

3. Diritti e doveri di Interhome

Interhome inserisce l'alloggio dei locatori nella propria offerta e lo presenta nell'ambito della sua normale attività commerciale su Internet (sul proprio sito web e su canali di distribuzione esterni selezionati).

b) Se i locatori non adempiono ai propri obblighi contrattuali, Interhome ha il diritto di sospendere temporaneamente la presentazione dell'alloggio. Lo stesso vale se il comportamento dei locatori comporta il rischio di un danno o di un altro svantaggio per Interhome.

c) Interhome crea per il locatore una presentazione dell'alloggio su Internet sulla base delle informazioni fornite nel modulo online.

d) Interhome ha il diritto di aumentare o ridurre il prezzo pubblicato nei confronti dei clienti.

e) Inoltre, nell'ambito della propria attività commerciale, Interhome si occupa della gestione delle prenotazioni, dell'incasso del prezzo del viaggio e dell'assistenza ai clienti che hanno prenotato il proprio alloggio tramite Interhome. Interhome agisce nei confronti dei clienti a proprio nome e per proprio conto.

f) Interhome comunica per iscritto al locatore le prenotazioni vincolanti, nonché il recesso o la modifica da parte di un cliente. In particolare in caso di modifiche dell'ultimo minuto, tale comunicazione può essere effettuata in via eccezionale anche per telefono.

g) Interhome si riserva il diritto, in casi particolari, di annullare gratuitamente una prenotazione entro 72 ore dal ricevimento della stessa.

h) Interhome trasmette al locatore i dati di contatto dei viaggiatori al più presto dopo il pagamento completo da parte del cliente e l'invio dei documenti di viaggio.

i) In caso di rischi per la sicurezza, Interhome si riserva il diritto di interrompere in qualsiasi momento i servizi della piattaforma per proteggere gli utenti fino alla loro risoluzione.

4. Modalità di pagamento

a) Interhome trasferisce al locatore, di norma una settimana prima dell'arrivo del cliente, il credito di locazione concordato per il momento specifico sul conto bancario da lui indicato. Il credito di locazione viene calcolato sulla base del prezzo dell'alloggio indicato dal locatore nell'area riservata ai locatori, al netto della commissione di Interhome. Per motivi di sicurezza, il primo pagamento per i nuovi locatori viene effettuato solo dopo la partenza del cliente affittuario. Il credito locativo viene versato al locatore sul conto bancario da lui indicato, tenendo conto dell'IVA prevista dalla legge. Si distinguono i seguenti tre casi:

- **Caso 1:** l'alloggio si trova al di fuori della Svizzera:
Prezzo offerto dal locatore meno la commissione
= credito di affitto
- **Caso 2:** l'alloggio si trova in Svizzera e i locatori sono soggetti all'IVA in Svizzera:
Il prezzo offerto dal locatore IVA inclusa meno la commissione = credito d'affitto
- **Caso 3:** l'alloggio si trova in Svizzera e i locatori non sono soggetti all'IVA in Svizzera:
Il prezzo offerto dal locatore IVA inclusa meno IVA inclusa = il prezzo offerto dal locatore IVA esclusa meno la commissione = credito di affitto

In caso di prenotazioni a breve termine o ritardi nei pagamenti, il bonifico del credito di affitto verrà effettuato il prima possibile. Se il bonifico su un conto bancario situato al di fuori della Svizzera o della Germania comporta delle spese, queste saranno a carico del locatore.

b) La commissione è sempre dello stesso importo, indipendentemente dal canale di vendita. Interhome può aumentare o ridurre il prezzo nei confronti dei clienti. In entrambi i casi non vi è alcun svantaggio per il locatore, che riceve il prezzo stabilito nell'area riservata meno la commissione (= credito di affitto). Gli aumenti del prezzo nei confronti dei clienti vengono incassati e trattenuti da Interhome; le riduzioni del prezzo vengono invece sostenute da Interhome.

c) Interhome ha il diritto di compensare i crediti per danni e riduzioni dovuti al locatore con gli obblighi di pagamento nei confronti del locatore. Il locatore non ha il diritto di rifiutare la prestazione nei confronti degli altri clienti anche se non è d'accordo con la compensazione dei crediti.

d) I servizi aggiuntivi non indicati nel presente contratto e nella conferma della prenotazione del cliente saranno

addebitati dal locatore o dal suo incaricato direttamente al cliente, a condizione che il cliente sia stato informato di tali servizi aggiuntivi nella descrizione o durante il processo di prenotazione.

e) Se un cliente prolunga il proprio soggiorno in caso di disponibilità dell'alloggio, il pagamento del prolungamento viene effettuato tramite Interhome.

f) Se un cliente recede dal contratto a partire dal 60° giorno prima dell'arrivo, i locatori ricevono il pagamento della penale di cancellazione addebitata al cliente, al netto della commissione. Interhome si assume quindi il rischio di solvibilità se il cliente non le paga le spese di cancellazione. Prima della detrazione della commissione, viene detratta l'IVA svizzera prevista dalla legge, se l'alloggio si trova in Svizzera e i locatori non sono soggetti all'IVA in Svizzera. L'importo delle spese di cancellazione è determinato dalle condizioni generali di contratto applicabili alla prenotazione. Il diritto decade se l'alloggio viene affittato o occupato dal locatore stesso nel periodo originariamente prenotato. Il pagamento di tale importo avviene previa comunicazione scritta del locatore al termine del periodo cancellato.

5. Responsabilità

a) Il locatore garantisce il corretto stato dell'alloggio ed è responsabile nei confronti di Interhome per la correttezza e la completezza delle informazioni da lui fornite e per la presenza delle caratteristiche garantite.

b) Il locatore è responsabile della correttezza delle informazioni e del materiale fotografico e documentario da lui fornito. Consegnando il materiale a Interhome, il locatore garantisce di essere autorizzato a trasferire i diritti di utilizzo e di sfruttamento oggetto del contratto ().

c) Nei confronti dei clienti e di Interhome, i locatori sono responsabili della messa a disposizione tempestiva dell'alloggio in condizioni conformi al contratto e idonee alla locazione, nonché della sua manutenzione.

d) Interhome informa immediatamente i locatori in merito ai reclami dei clienti. Se il cliente presenta un reclamo in loco, il locatore si impegna a verificare immediatamente i fatti oggetto del reclamo e a porvi rimedio. Inoltre, il locatore comunica immediatamente a Interhome la sua posizione in merito ai reclami dei clienti. In caso di reclami dopo la partenza del cliente, Interhome li inoltra immediatamente al locatore. Il locatore prende posizione entro 7 giorni. Interhome è il partner contrattuale diretto dei clienti, pertanto non è consentito

stipulare accordi finanziari con i clienti senza previa consultazione con Interhome.

e) Se la presa di posizione del locatore nei confronti di Interhome non perviene entro il termine di 7 giorni di cui al punto 5 d) o se, secondo il parere del consulente legale di Interhome, l'avvio di un procedimento giudiziario non sembra promettente per Interhome a causa di disposizioni di legge o giurisprudenziali, Interhome ha il diritto di soddisfare le richieste del cliente a propria discrezione sulla base della documentazione disponibile, nel senso di un equo equilibrio degli interessi.

f) Salvo nei casi in cui Interhome sia responsabile ai sensi del presente contratto, il locatore esonera Interhome da qualsiasi richiesta di risarcimento danni e riduzione del prezzo.

g) Qualora Interhome fosse tenuta a risarcire danni, rimborsi ecc. ai clienti in base a decisioni giudiziarie o accordi extragiudiziali, Interhome potrà rivalersi integralmente sul locatore.

h) Interhome non si assume alcuna responsabilità per danni causati dai clienti o furti nell'alloggio affittato. Questi devono essere risarciti direttamente dai clienti al locatore.

i) Il locatore è direttamente responsabile delle conseguenze relative all'imposta sul valore aggiunto se le informazioni fornite ai sensi della legge sull'imposta sul valore aggiunto sono errate, false o incomplete.

j) I locatori sono responsabili di tutte le conseguenze derivanti da una violazione del contratto.

k) Interhome non si assume alcuna responsabilità per il dispositivo finale dell'utente, l'accesso tecnico all'offerta di servizi di Interhome e il software necessario a tal fine. Interhome esclude qualsiasi responsabilità per danni derivanti dall'utilizzo di Internet.

l) Interhome non è responsabile delle conseguenze di malfunzionamenti, interruzioni e ritardi, in particolare nella pubblicazione dell'offerta sul sito web di terzi.

6. Protezione dei dati

a) Il locatore si impegna a rispettare le leggi e le disposizioni in materia di protezione dei dati. Il locatore memorizzerà e tratterà i dati dei clienti di cui viene a conoscenza tramite la prenotazione o in altro modo solo nella misura e per il tempo necessario all'esecuzione della prenotazione o di una richiesta o come richiesto dalla legge.

b) Il locatore si impegna a non inviare alcuna pubblicità ai clienti mediata da Interhome. Ciò include in particolare telefonate, e-mail e invii postali.

c) I locatori informano immediatamente Interhome qualora i dati siano stati utilizzati in modo non autorizzato o illegale o qualora i dati personali gestiti in relazione al presente contratto siano stati persi, danneggiati, modificati, distrutti o divulgati in modo non autorizzato o involontario (di seguito «violazione della sicurezza»). Il locatore accetta di fornire a Interhome tutte le informazioni in modo ragionevole, nonché di collaborare con Interhome e di supportarla nella misura necessaria: (a) per minimizzare o porre fine a una violazione della sicurezza; (b) per impedire il ripetersi di una violazione della sicurezza; e/o (c) per supportare Interhome nell'adempimento dei suoi obblighi di segnalazione interni/esterni.

d) Si rimanda inoltre all'informativa sulla privacy nella versione più recente disponibile sul sito web di Interhome.

7. Durata e risoluzione del contratto

a) Il presente contratto ha durata fino alla fine dell'anno solare successivo alla sua stipula. Esso si rinnova automaticamente di un anno, a meno che il locatore o Interhome non lo disdicano entro il 30 novembre dell'anno in corso con effetto a partire dal nuovo anno solare.

b) Rimane impregiudicato il diritto di ciascuna parte di recedere dal contratto per motivi importanti. La risoluzione non ha tuttavia alcuna influenza sui contratti di locazione già stipulati con i clienti al momento della disdetta. I locatori rimangono tenuti ad adempiere alle proprie obbligazioni.

8. Disposizioni finali

a) La nullità o l'inefficacia di singole clausole non pregiudica la validità delle restanti disposizioni. Le parti sostituiranno le clausole difettose con clausole efficaci che si avvicinino il più possibile a quelle economiche e giuridiche.

b) Interhome si riserva il diritto di modificare le presenti CGC in qualsiasi momento. Interhome comunicherà le CGC modificate ai 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 una comunicazione adeguata ai locatori. Se tuttavia le modifiche sono di natura sostanziale e incidono in particolare sui diritti dei locatori, questi ultimi devono accettare esplicitamente le CGC modificate o rifiutarle. In caso di rifiuto, al locatore deve

essere data la possibilità di rescindere il rapporto contrattuale con Interhome. Se il locatore non si oppone entro un termine di 30 giorni dalla notifica delle condizioni generali modificate in modo sostanziale, queste si considerano tacitamente accettate.

c) Al rapporto contrattuale tra Interhome e il locatore si applica il diritto sostanziale svizzero (con esclusione delle norme di conflitto).

d) Tutte le controversie e le divergenze derivanti dal presente contratto devono essere risolte di comune accordo. Solo in caso di controversia giudiziaria, il foro competente esclusivo è quello della sede di Interhome a Glattbrugg. Sono fatti salvi eventuali fori competenti obbligatori previsti dalla legge.

9. Controparti contrattuali

HHD AG
Sägereistrasse 20
CH-8152 Glattbrugg
Svizzera
Registro di commercio: CHE-105.847.636
Codice fiscale: CHE-105.847.636

Aggiornato al: 8 dicembre 2025

Nota: questa è una traduzione informale dell'originale tedesco a scopo informativo.

Solo la versione tedesca è legalmente vincolante. In caso di discrepanze tra questa versione e quella tedesca, fa fede la versione tedesca.