

Condizioni generali di locazione

2011- CUENDET

Le presenti Condizioni Generali di locazione si applicano al Contratto di locazione per uso turistico con finalità di vacanza, stipulato tra l'agenzia **CUENDET**, che agisce in nome e per conto del Proprietario dell'immobile, ed il Cliente. **CUENDET** agisce quale intermediario ed assume obblighi diretti nei confronti del Cliente esclusivamente in tale qualità. La locazione dell'immobile prenotato con l'intermediazione di **CUENDET** è sempre regolata dalle seguenti Condizioni Generali che insieme alle "Informazioni Importanti" costituiscono i termini contrattuali intercorsi tra il Proprietario dell'Immobile ed il Cliente. Gli allegati al contratto di locazione devono essere redatti per iscritto, pena la nullità dello stesso.

Introduzione

Prima dell'inizio del periodo di locazione il Cliente riceverà il Buono di Locazione che conterrà, le indicazioni precise per raggiungere l'immobile nonché un' esatta descrizione dello stesso e l'indicazione precisa del luogo ove ritirare le chiavi.

1 Periodo di locazione

Gli orari di arrivo e partenza indicati sul Buono di Locazione sono quelli a cui bisogna sempre attenersi. La descrizione dell'Immobile contiene le informazioni in merito alla data e all'ora in cui l' Immobile sarà pronto; oltre a tutti i dettagli relativi all'accesso e al momento in cui il Cliente dovrà lasciarlo libero. Salvo diversa indicazione scritta, la consegna delle chiavi avverrà solo a fronte della presentazione, da parte del Cliente, del Buono di Locazione originale.

2. L'immobile

2.1 Dimensioni dell'immobile

La superficie dell'immobile in mq è calcolata in base alle dimensioni esterne del fabbricato.

2.2 Numero di persone

L'immobile (ivi incluso il terreno ad esso attinente) non può essere occupato da un numero di perso-

ne superiore a quello indicato nella conferma di prenotazione, ivi inclusi i bambini, qualsiasi sia la loro età. La sola eccezione a questa condizione è per gli immobili dove sia possibile portare un bambino in più (sotto i 4 anni) senza addebito extra. Al momento della prenotazione, gli addetti all'ufficio booking informeranno il Cliente in relazione a questa possibilità che risulta, inoltre, dalle informazioni sulla casa accessibili su internet. Ove l'immobile (ivi incluso il terreno ad esso attinente) venga occupato da un numero di persone superiore a quello massimo consentito, il Proprietario dell' Immobile o **CUENDET** avranno il diritto di chiedere, senza preavviso, l'allontanamento dall'immobile del numero di persone eccedenti. Ove il Cliente non adempia a tale richiesta entro 12 ore dalla relativa comunicazione trasmessa telefonicamente o via email, il Proprietario dell' Immobile e/o **CUENDET** avranno il diritto di risolvere per inadempimento il contratto di locazione con effetto immediato, a mezzo comunicazione via email, eventualmente, a discrezione di **CUENDET**, preannunciata telefonicamente o via sms telefonico, richiedendo l'allontanamento immediato di tutti gli occupanti senza ulteriore preavviso e senza rifusione del canone di locazione corrisposto, che verrà trattenuto a titolo di risarcimento danni, salvo il diritto al maggior danno subito.

CUENDET offre immobili prevalentemente a famiglie e coppie. I gruppi, intesi come un minimo di 6 persone che non costituiscano famiglie o coppie, sono naturalmente ben accetti, ma devono comunicare di essere un gruppo al più tardi al momento della sottoscrizione del contratto di locazione.

CUENDET o il Proprietario dell'immobile avranno la facoltà di non accettare un gruppo ove non ricevano la comunicazione che si tratta di un gruppo in tempo utile prima dell'inizio

del periodo di locazione. Se non precedentemente comunicato in presenza di un gruppo, **CUENDET** o il Proprietario dell'Immobile avranno la facoltà, al momento dell'arrivo all' Immobile, di richiedere una maggiorazione del deposito cauzionale così come di richiedere che il Cliente si faccia carico della pulizia finale obbligatoria.

2.3 Tende e roulotte

E' vietato collocare tende, roulotte e simili sul terreno appartenente all'immobile. Il Proprietario dell'immobile e/o **CUENDET** hanno diritto di chiederne l'immediata rimozione. Ove il Cliente non adempia a tale richiesta entro 12 ore dalla relativa comunicazione, il Proprietario dell' Immobile e/o **CUENDET** avranno il diritto di risolvere per inadempimento il contratto di locazione con effetto immediato, a mezzo comunicazione via email eventualmente, a discrezione di **CUENDET**, preannunciata telefonicamente o via sms telefonico, richiedendo l'allontanamento immediato di tutti gli occupanti senza ulteriore preavviso e senza rifusione del canone di locazione corrisposto, che verrà trattenuto a titolo di risarcimento danni, salvo il diritto al maggior danno subito.

2.4 Animali domestici e allergia

In alcune case gli animali domestici non sono ammessi. Il Proprietario dell'Immobile e/o **CUENDET** non assumono alcun impegno e responsabilità in relazione alla circostanza che animali domestici abbiano precedentemente soggiornato nell' Immobile .

2.5 Immobile di nuova costruzione

Nell'ipotesi in cui l'Immobile sia di nuova costruzione, non vi è alcuna garanzia né da parte del Proprietario né da parte di **CUENDET** che nel terreno si sia riusciti a piantare un giardino con manto erboso e piante.

2.6 Rumore

Anche in zone di villeggiatura, i clienti possono inaspettatamente essere esposti a rumore proveniente da lavori di costruzione, traffico e simili. Né al Proprietario dell'Immobile, né a **CUENDET** può essere attribuita la responsabilità dei disturbi causati da rumore.

2.7 Imbarcazione

Ove il Proprietario dell'Immobile metta gratuitamente a disposizione una imbarcazione a remi, il Cliente che ha preso in comodato tale imbarcazione è responsabile del suo utilizzo.

Prima di iniziare ad utilizzare l'imbarcazione, il Cliente deve sempre controllare che 2 remi, 2 scalmi ed eventualmente l'ancora e la relativa cima o catena siano in buono stato. Tutti coloro che utilizzano l'imbarcazione sono obbligati ad indossare giubbotti di salvataggio adatti. Il Cliente è responsabile che tutti indossino il giubbotto di salvataggio e né il Proprietario dell'Immobile, né **CUENDET** sono obbligati a mettere a disposizione del Cliente i giubbotti di salvataggio. Pertanto al Cliente non è assicurato che nell'Immobile ci sia un numero di giubbotti di salvataggio corrispondente al numero di utilizzatori della barca. I minori di anni 18 possono utilizzare l'imbarcazione solo se accompagnati da una persona maggiorenne. Per ragioni di sicurezza, il Cliente è tenuto a seguire tutte le istruzioni relative all'utilizzo della barca impartite dal Proprietario dell'Immobile o da **CUENDET**. Inoltre il Cliente è tenuto ad osservare tutte le prescrizioni di legge dettate con riguardo alla circolazione di imbarcazioni.

Dopo aver utilizzato l'imbarcazione a remi, il Cliente è tenuto a collocarla a riva in modo idoneo e oltre il limite dell'alta marea. Né il Proprietario dell'Immobile, né **CUENDET** possono essere ritenuti responsabili di eventuali incidenti o danni derivanti dall'utilizzo dell'imbarcazione.

2.8 Piscine

Se l'Immobile è dotato di piscina, il Cliente, per ragioni di sicurezza, è tenuto a seguire tutte le istruzioni relative all'utilizzo della piscina impartite dal Proprietario dell'Immobile o da **CUENDET**. Il Cliente è responsabile dell'utilizzo della piscina. E' proibito far utilizzare la piscina ai minori di anni 18 senza la sorveglianza di una persona maggiorenne.

3. Pagamento anticipato del canone di locazione

I prezzi del catalogo si intendono in Euro (EUR) per ogni Immobile e su base settimanale.

La prenotazione è immediatamente vincolante sia che si tratti di prenotazione a mezzo internet, tramite agenzia di viaggi o reparto vendite.

Dopo che **CUENDET** ha accettato e registrato la prenotazione, viene inviata la conferma di prenotazione ed invia il buono di locazione.

Nel caso in cui il Cliente abbia scelto di ricevere i documenti in formato elettronico (E-docs), subito dopo la prenotazione verrà inviata una e-mail con un link a "My Booking". L'e-mail contiene le informazioni sulle modalità di pagamento e i documenti relativi alla locazione potranno essere scaricati dopo che tutto l'importo è stato pagato.

Se il Cliente ha effettuato il pagamento con carta di credito, i documenti relativi alla locazione saranno disponibili subito dopo la prenotazione.

3.1 Se la prenotazione viene eseguita almeno 56 giorni prima dell'inizio della locazione, vale quanto segue:

il pagamento della 1a rata, pari al 25 % dell'importo totale del canone di locazione deve pervenire a **CUENDET** entro e non oltre 8 gg. dalla prenotazione.

il pagamento della 2a rata, pari al 75 % dell'importo totale del canone di locazione, deve essere effettuato almeno 42 gg. prima dell'inizio della locazione e deve pervenire a **CUENDET** entro tale data.

3.2 Se la prenotazione viene effettuata da 55 a 42 gg. prima dell'inizio della locazione, vale quanto segue:

l'importo totale del canone di locazione ha scadenza immediata e deve pervenire a **CUENDET** entro e non oltre 3 gg. dalla prenotazione.

3.3 Se la prenotazione viene effettuata a meno di 42 gg. dall'inizio della locazione, vale quanto segue:

l'importo totale del canone di locazione ha scadenza immediata e deve pervenire a **CUENDET** entro e non oltre 3 gg. dalla prenotazione.

Ove il Cliente non rispetti le condizioni di pagamento sarà considerato inadempiente e quindi **CUENDET** avrà il diritto di risolvere per inadempimento il contratto di locazione senza preavviso. Peraltro, ove possibile, **CUENDET** si adopererà al fine di dare al cliente un preavviso circa la risoluzione di diritto del contratto di locazione. La risoluzione del contratto di locazione non esonera il cliente dall'obbligo di corrispondere, quale risarcimento danno, il canone di locazione. A seconda del momento in cui si verifica l'inadempimento, il canone di affitto verrà corrisposto in una misura, uguale a quella fissata dall'art. 6 con riguardo al diritto di recesso.

Se non indicato diversamente nel catalogo e/o nel listino prezzi, dall'importo del canone di locazione si intende escluso il consumo di energia elettrica, gasolio, gas, riscaldamento (compresa eventualmente la legna per il caminetto) e acqua.

4. Tasse e valuta

In caso di aumenti di imposte e tasse, o di modifiche dei tassi di cambio, **CUENDET** si riserva il diritto di aumentare proporzionalmente il canone di locazione previa trasmissione della documentazione attestante gli aumenti intervenuti.

Se il tasso di cambio del Paese in cui si trova l'Immobile, oppure la valuta in cui viene calcolato l'affitto da **CUENDET** subiscono cambiamenti rispetto al tasso di cambio

utilizzato per la pubblicazione del prezzo di vendita pubblicato nel catalogo e/o listino prezzi; l'importo del canone di locazione dopo la stipulazione del contratto di locazione e prima dell'inizio della locazione potrà subire un aumento pari alla stessa percentuale con cui è aumentato il corso di cambio della valuta utilizzata al momento della stampa del catalogo e/o del listino prezzi. Questa circostanza non dà al Cliente il diritto di recedere dal contratto.

5. Pacchetto rimborso senza rischi CUENDET: assicurazione in caso di Annullamento - garanzia di Sicurezza - garanzia Soddisfatti o di Rimborsati - garanzia Miglior Prezzo

Quando il cliente prenota un immobile con **CUENDET**, è automaticamente coperto dal pacchetto rimborso senza rischi, che è incluso nel prezzo. Tale pacchetto è costituito da: assicurazione in caso di annullamento - garanzia di sicurezza - garanzia Soddisfatti o Rimborsati - garanzia Miglior Prezzo.

Con il pacchetto rimborso senza rischi, **CUENDET** cerca di offrire al cliente la migliore sicurezza possibile per l'affitto di un immobile **CUENDET**.

Annullamento della prenotazione - garanzia di Sicurezza- garanzia Soddisfatti o Rimborsati - garanzia Miglior Prezzo:
Annullamento della prenotazione.

Le seguenti condizioni si applicano all'assicurazione in caso di annullamento:

5.1.1 L'assicurazione entra in vigore nei casi in cui il soggiorno dell'assicurato nell'immobile sia reso impossibile o venga ostacolato in modo significativo:

- a. in conseguenza del fatto che le persone indicate nel contratto di locazione quali Clienti o il rispettivo coniuge o i loro figli, genitori, fratelli o sorelle, nonni o nipoti, generi, nuore o suoceri decedano o vengano colpiti da malattia acuta o infortunio grave che richiedano l'ospedalizzazione, la degenza prescritta da un medico o siano in uno stato equiparabile (per malattia acuta si intende una malattia appena contratta oppure il sospetto di una malattia grave ap-

pena contratta oppure l'inaspettato peggioramento di una malattia in corso o cronica);

- b. se immediatamente prima dell'inizio della locazione si è verificato un danno notevole all'abitazione privata del Cliente assicurato a causa di incendio o scasso oppure in caso di incendio, scasso o sciopero in conflitto con il contratto collettivo di lavoro nell'azienda di proprietà del Cliente assicurato.

5.1.2 La copertura dell'assicurazione in caso di annullamento si applica per le seguenti condizioni:

- a. l'assicurato (il Cliente), entro 24 ore dal verificarsi del sinistro, deve darne immediata comunicazione per iscritto o telefonicamente all'agenzia di viaggi e/a **CUENDET**. In ogni caso, la comunicazione della scelta, conseguente al sinistro, di non utilizzare la casa deve essere comunicata a **CUENDET** (oppure all'agente di viaggio di **CUENDET**) entro le ore 12 della data stabilita per l'arrivo;
- b. A **CUENDET** deve essere inviata documentazione attestante l'accadimento del sinistro, cioè un certificato medico o un certificato di morte o un verbale della polizia entro 3 gg. (72 ore) dalla denuncia del sinistro. L'onorario per il certificato medico deve essere pagato dall'assicurato.

5.1.3 La copertura dell'assicurazione vale dalla data di stipulazione dell'assicurazione fino alla data di arrivo all'Immobile. L'assicurazione non copre quindi dopo l'inizio del soggiorno, nemmeno in caso di rientro anticipato per una delle circostanze sopra descritte.

5.1.4 In caso di sinistro coperto dall'assicurazione, documentato a **CUENDET**, sarà rimborsato al cliente l'intero canone di locazione detratto del 20% (minimo EUR 50,-)

5.1.5 Non sono coperte le ulteriori spese che si possono verificare in occasione di un evento che dia diritto alla copertura assicurativa. Si raccomanda al cliente di mettersi eventualmente

in contatto con la propria agenzia di viaggi o con la propria compagnia di assicurazione.

Per eventuali quesiti sull'assicurazione obbligatoria per mancato utilizzo della casa, è necessario rivolgersi a **CUENDET**.

Garanzia di Sicurezza: Le seguenti condizioni si applicano per l'assicurazione garanzia di sicurezza:

5.2.1

- a. Il cliente è colpito dalla disoccupazione involontaria o
- b. il cliente non ha alcuna possibilità di prendere le vacanze durante il periodo prenotato a causa di un nuovo lavoro.

5.2.2 La garanzia di Sicurezza si applica solo se:

CUENDET riceve dettagliate informazioni sull'evento riconducibile al punto 5.2.1. a e b, non oltre 8 giorni prima dell'inizio del periodo di locazione dell'immobile prenotato.

5.2.3 Se la garanzia di Sicurezza trova applicazione, il cliente può scegliere:

- a. di trasferire il contratto di locazione a terzi, senza costi o
- b. di annullare il contratto di locazione e di ricevere il rimborso dell'importo pagato dietro il pagamento di una tassa amministrativa di EUR 40,-

5.2.4 Se il proprietario dell'immobile non può mettere a disposizione l'immobile prenotato dal cliente, come concordato, a causa di insolvenza, la garanzia di sicurezza entra in vigore automaticamente e **CUENDET**, se possibile, metterà a disposizione del cliente un immobile di caratteristiche uguali o simili.

5.2.5 Se l'immobile messo a disposizione del cliente in caso di sostituzione è meno costoso, l'inquilino riceve la differenza del canone di affitto.

5.2.6 La garanzia di Sicurezza non è applicabile nei casi di forza maggiore.

Garanzia Soddisfatti o Rimborsati: Le seguenti condizioni si applicano per

l'assicurazione garanzia Soddisfatti o rimborsati:

5.3.1 La garanzia Soddisfatti o Rimborsati si applica soltanto agli immobili con una piscina coperta e in quei casi in cui l'immobile non è funzionante o pulito, nel senso che l'uso dell'immobile è notevolmente ridotto, ad esempio, perché la piscina non può essere utilizzata o il sistema di riscaldamento dell'immobile è fuori servizio.

5.3.2 Le seguenti condizioni si applicano al fine di rendere la garanzia Soddisfatti o Rimborsati applicabile:

- a. Il cliente si lamenta immediatamente all'arrivo e durante il soggiorno nella casa vacanza.
- b. **CUENDET** non ha preso carico della problematica del cliente entro 24 ore dopo la comunicazione del cliente.
- c. La situazione non è imputabile al cliente.

5.3.3 La Garanzia Soddisfatti o Rimborsati si applica a decorrere dal giorno in cui **CUENDET** ha ricevuto la segnalazione e per il resto del periodo di prenotazione dell'immobile.

5.3.4 Se la Garanzia Soddisfatti o Rimborsati si applica, il cliente può scegliere:

- a. di lasciare l'immobile e di ricevere una quota proporzionale del canone di locazione, in base ai giorni restanti del periodo di locazione o
- b. avere un immobile in sostituzione tra quelli disponibili e messi a sua disposizione. Se l'immobile in sostituzione che viene messo a disposizione del cliente è più conveniente, il cliente riceve la differenza di prezzo di affitto (rimborsato). La differenza è calcolata in proporzione alla parte restante del periodo di prenotazione.

5.3.5 Se la Garanzia Soddisfatti o Rimborsati si applica, il cliente non deve pagare per la pulizia finale, dell'immobile oggetto della prenotazione originale.

5.3.6 La Garanzia Soddisfatti o Rimborsati non può essere applicata nei casi di forza maggiore.

Le seguenti condizioni si applicano a Garanzia Miglior Prezzo:

5.4.1 La Garanzia Miglior Prezzo può essere applicata se l'immobile in questione è prenotato nello stesso periodo e alle stesse condizioni, ma a un prezzo più basso nella stessa valuta, attraverso un altro catalogo o su un portale Internet nel paese d'origine del cliente.

5.4.2 Se la Garanzia Miglior Prezzo miglior prezzo si applica, il cliente riceve la differenza di prezzo.

5.4.3 La Garanzia Miglior Prezzo non può essere applicata se la differenza di prezzo è dovuta a tasse o a fluttuazioni dei tassi di cambio.

6. Recesso e/o modifiche

6.1 Il recesso anticipato del Cliente dal contratto di locazione deve essere comunicato per iscritto e assume efficacia, nei termini ed alle condizioni che seguono, dal giorno in cui è stato ricevuto da **CUENDET**.

6.2 In caso di recesso anticipato, il Cliente sarà tenuto a corrispondere le seguenti penali:

- a) dalla data di prenotazione e fino a 70 gg. prima dell'inizio della locazione, il 10 % dell'importo totale del canone di locazione (minimo EUR 50,-),
- b) da 69 a 40 gg. prima dell'inizio della locazione, il 25 % dell'importo totale del canone di locazione (minimo EUR 50,-),
- c) da 39 gg. prima dell'inizio della locazione, il 100 % dell'importo totale del canone di locazione.

Ove **CUENDET**, per qualsivoglia motivo, non riceva la comunicazione scritta di recesso, il Cliente sarà tenuto a corrispondere il 100 % del canone di locazione anche nell'ipotesi in cui questi non usufruisca dell'Immobile. La penale viene arrotondata per eccesso all'importo in Euro senza decimali.

6.3 Nel caso in cui, successivamente alla comunicazione di recesso, **CUENDET** riesca a locare l'Immobile ad altri soggetti ad un prezzo non scontato, le penali di cui al punto 6.2.c possono venire ridotte al 25

% dell'importo totale del canone di locazione (minimo EUR 50,-).

Ove non sia possibile locare l'Immobile ad altri soggetti, oppure ove l'Immobile venga locato ad un prezzo scontato, rimarranno ferme le penali di cui al punto 6.2.

6.4 Il calcolo dei giorni di cui ai punti 6.2 e 6.3 viene fatto in base a giornate di 24 ore che terminano alla mezzanotte.

6.5 Al Cliente è concesso di cedere il contratto di locazione ad altro soggetto alle medesime condizioni contrattuali e previa corresponsione a **CUENDET**, che sin d'ora accetta la cessione del contratto, di un importo di EURO 50 a copertura dei costi amministrativi necessari per gestire la cessione del contratto. La comunicazione di cessione del contratto deve essere effettuata per iscritto nei confronti di **CUENDET** o dell'agenzia di viaggi del Cliente. L'importo di Euro 50 non dovrà essere corrisposto se il rapporto contrattuale include la "Garanzia di Sicurezza" **CUENDET**.

6.6 Ove ragionevolmente possibile, **CUENDET** accetterà di apportare modifiche al contratto di locazione concluso relativamente alla individuazione dell'Immobile e/o al Periodo di Locazione fino a 40 giorni prima dell'inizio della locazione, a fronte del pagamento di EURO 50 necessari per la gestione amministrativa delle modifiche,- Qualsiasi richiesta di modifica del contratto originario di locazione che avvenga a partire da 40 giorni prima dell'inizio della locazione verrà considerato un recesso (vedere le relative condizioni qui sopra) seguito da una nuova prenotazione.

7. Consumi energetici, bolletta del telefono

7.1 Consumi energetici Nell'Immobile in cui il consumo energetico non è compreso nel prezzo di locazione (vedere i simboli nella descrizione di ogni singola casa) e dove non sia installato un contatore a gettone e/o monete, viene consegnata una scheda al momento del ritiro delle chiavi, oppure la scheda si trova in posizione ben visibile

nell' Immobile. Subito dopo l'ingresso in casa il Cliente deve annotare sulla scheda i dati della lettura del contatore (questo non vale per l'Italia.. ma per la Danimarca e Scandinavia in genere sì!). Sul contatore non appaiono cifre decimali, e quindi i kWh sono in cifre tonde; anche eventuali cifre in rosso rappresentano kWh in cifre tonde. Tutte le piscine installate all'interno vengono riscaldate e questo fa parte dell'alto livello di qualità delle case con piscina. Il Cliente dovrà, quindi, considerare di dover sopportare i costi per i consumi energetici supplementari (elettricità, gasolio) dovuti al riscaldamento dell'acqua della piscina. (idem- vedi sopra) I costi di questo riscaldamento variano a seconda delle stagioni, della temperatura dell'acqua e delle dimensioni della piscina. Al momento dell'arrivo all'Immobile, la temperatura dell'acqua della piscina è di 24° C (non vale tuttavia per prenotazioni effettuate meno di 3 gg. dall'arrivo). Non tutte le piscine situate all'aperto vengono riscaldate allo stesso modo, ma a discrezione del proprietario della casa; non è quindi possibile indicare una temperatura. Le piscine all'aperto non sono utilizzabili tutto l'anno. Per ulteriori informazioni in merito, si rimanda alle "Informazioni Importanti " nel catalogo e/o su Internet.

7.2 Telefono Anche l'eventuale utilizzo del telefono viene conteggiato alla partenza. L'importo viene saldato assieme al pagamento per il consumo di energia.

8. Deposito cauzionale

Per volontà del Proprietario dell'Immobile, ferma la validità ed efficacia del contratto di locazione, l'utilizzo dell' Immobile è condizionato al rispetto da parte del Cliente dell'obbligo di corrispondere un deposito cauzionale in contanti che dovrà essere versato contestualmente al pagamento del canone di locazione ovvero contestualmente al momento del ritiro delle chiavi. Il deposito cauzionale rappresenta una garanzia nell'interesse del Proprietario in caso di eventuali danni alla casa e/o per la mancata o insoddisfacente pulizia della casa alla partenza. L'ammontare del deposito

dipende tra l'altro dalle dimensioni della casa e dalle sue dotazioni.

L'ammontare del deposito cauzionale risulta dal buono di locazione, dal catalogo e/o dal sito internet.

In caso di soggiorno di durata superiore a 3 settimane, il suddetto deposito potrà essere corrisposto in rate settimanali e potrà essere richiesta la corresponsione anticipata dei costi per eseguire una pulizia finale, o eventualmente diverse pulizie, a seconda della durata della locazione.

La liquidazione del deposito avverrà entro 3 settimane dalla partenza dall'Immobile. Dall'importo del deposito verranno detratte le spese per il consumo energetico e per l'uso del telefono. Verranno detratte inoltre le spese per eventuali danni e per la pulizia finale con addebito per l'esecuzione e la gestione degli stessi. Nel caso in cui l'importo delle detrazioni superi l'importo del deposito, il Cliente dovrà pagare la differenza.

In caso di locazione delle case vacanza a gruppi di persone e nei periodi di Natale e Capodanno, il normale deposito verrà maggiorato di 100 Euro a persona ed inoltre potrà essere richiesto al Cliente di effettuare una o diverse pulizie finali della casa a seconda della durata della locazione.

9. Pulizie finali

Il Cliente, al momento della partenza, è tenuto a lasciare la casa in ordine e pulita a fondo; questo comprende in particolare la pulizia del frigo e del freezer, della cucina, del forno e del grill e dei sanitari. Si prega di lasciare la casa nello stesso stato in cui si desidera trovarla.

Le spese sostenute a causa della mancata pulizia o di una pulizia incompleta saranno addebitate al Cliente.

L'obbligatorietà delle pulizie finali non esonera il cliente dal lavare le stoviglie, vuotare il frigo e riordinare la casa all'interno e all'esterno prima della partenza.

10. Danni

Il Cliente è tenuto a trattare le cose locate in modo corretto e con diligenza. L' Immobile locato deve essere riconsegnato nello stesso stato in cui è stato trovato al momento della consegna, ad eccezione del comune deterioramento dovuto a logorio e invecchiamento. Il Cliente è responsabile nei confronti del Proprietario dell'Immobile dei danni apportati alla casa e/o alle sup-

pellettili che si siano verificati nel periodo della locazione e che siano stati causati dal Cliente stesso o da terzi ai quali il Cliente ha dato accesso all' Immobile. I danni alla casa e/o alle suppellettili che si verificano durante il periodo della locazione devono essere denunciati immediatamente a **CUENDET**.

Purché il danno sia stato denunciato dal Cliente o sia ravvisabile adoperando la comune diligenza, i reclami per danni verificatisi durante il periodo di locazione devono essere lamentati entro 3 settimane dal termine del contratto di locazione, salva l'ipotesi in cui il Cliente abbia agito con dolo. Ogni volta che entra nella casa un nuovo Cliente, il Proprietario dell' Immobile e/o **CUENDET** eseguirà un controllo dello stato della casa per constatare eventuali danni o difetti alla casa e/o alle suppellettili, oltre ad una eventuale mancata o insoddisfacente pulizia.

11. Difetti, reclami e rimedi

E' obbligo del Cliente sporgere reclamo per eventuali danni e/o vizi e/o difetti presenti nell' Immobile che impediscano il normale utilizzo dello stesso, indirizzando il reclamo al Proprietario o al suo rappresentante (per la Danimarca le agenzie locali **CUENDET**) immediatamente dopo aver preso possesso dell' Immobile e non oltre 72 ore dall'inizio del periodo di locazione oppure dal momento in cui il danno e/o il vizio e/o il difetto è stato constatato. Nel caso in cui la gestione del reclamo non dia luogo ad un risultato soddisfacente per il Cliente, questi dovrà contattare **CUENDET** telefonicamente.

Per contattare **CUENDET** si può telefonare al numero di pronto intervento +45 97 97 57 57. In tal caso il Cliente è tenuto ad annotare il nome dell'operatore presso **CUENDET** che si occuperà della questione. I reclami presentati per iscritto dovranno essere indirizzati all'assistenza clienti (Customer care):

NOVASOL AS, att: Customer care, Søvej 2, 6792 Rømø

oppure all'indirizzo e-mail: kundeservice@NOVASOL.dk

Il Cliente è tenuto a collaborare per evitare un peggioramento dei danni o dei vizi e difetti constatati e per poter limitare il più possibile i danni per il Proprietario dell'Immobile e per **CUENDET**.

In caso di reclamo, il Cliente è tenuto a concedere a **CUENDET** un lasso di tempo ragionevole per poter intervenire

o rimediare all'eventuale danno e/o vizio e/o difetto. La partenza dall' Immobile prima della scadenza del contratto di locazione, senza previo accordo con **CUENDET**, è a spese e a rischio del Cliente. In tal caso il Cliente assume ed accetta il rischio di non poter avvalersi, ove disponibile, di un'altra casa, ovvero di poter richiedere un risarcimento né uno sconto sul prezzo. Ciò è dovuto al fatto che il Cliente ha reso impossibile il rimedio all'eventuale danno e/o vizio e/o difetto oppure un eventuale trasferimento in un altro Immobile.

CUENDET, in occasione di un reclamo da parte del Cliente, si riserva il diritto di rimediare al danno trasferendo, se possibile e a discrezione di **CUENDET**, il Cliente in un altro Immobile di prezzo e qualità corrispondenti.

Nel caso in cui la gestione del reclamo presentato, a giudizio del Cliente, non abbia dato un risultato soddisfacente durante il periodo della locazione, la richiesta di un'ulteriore trattazione del reclamo deve essere fatta per scritto a **CUENDET** entro 14 gg. dal termine del periodo di locazione.

CUENDET non può accettare reclami che siano motivati dal fatto che ad altri clienti sia stato eventualmente messo a disposizione un Immobile migliore di quello illustrato nel catalogo. **CUENDET** si adopererà sempre per esaudire particolari desideri relativi ad esempio all'ubicazione dell' Immobile, ma non può darne alcuna garanzia.

L'eventuale responsabilità civile comprende esclusivamente il danno economico diretto subito dal cliente. Per i danni indiretti (danni consequenziali) o per i danni di carattere non economico (danni morali), né **CUENDET** né il Proprietario dell' Immobile possono essere ritenuti responsabili.

12. Installazioni tecniche

Molte case sono dotate di lavatrice, lavastoviglie, forno a microonde, videoregistratore, TV, antenna parabolica, radio, freezer, asciugabiancheria, sauna, solario, piscina, vasca idromassaggio, telefono, fax e simili comfort. Siccome si tratta di beni che sono messi gratuitamente a disposizione del Cliente, non si possono presentare reclami e/o richieste di danni in caso di disturbi o danneggiamenti o interruzioni impreviste. In casi del genere il Cliente è pregato di darne comunicazione a **CUENDET** in modo che **CUENDET** possa contattare immediatamente il Proprietario della casa chiedendo

che, ove possibile, la riparazione venga eseguita al più presto.

13. La posizione di CUENDET quale intermediario

CUENDET opera quale intermediario nella locazione dell' Immobile di cui non è proprietaria. Pertanto la responsabilità e gli obblighi gravanti sul locatore e discendenti dal contratto di locazione concluso dal Cliente sono esclusivamente a carico del Proprietario dell' Immobile. **CUENDET** tutela gli interessi del Proprietario dell' Immobile per quanto concerne la conclusione del contratto di locazione. Se, contrariamente a quanto previsto nel contratto di locazione, risulta impossibile eseguire il contratto di locazione per cause non imputabili a **CUENDET** ed, invece, imputabili al proprietario (ivi inclusa l'ipotesi in cui la casa venga pignorata o venduta all'asta), **CUENDET** dovrà, alternativamente e a sua discrezione, senza incorrere in alcuna responsabilità nei confronti del Cliente e salvi i diritti di quest'ultimo nei confronti del Proprietario, restituire immediatamente al Cliente il canone di locazione già corrisposto ovvero, ove possibile, offrire al Cliente un Immobile simile, nella stessa zona ed allo stesso prezzo.

14. Foro competente

La giurisdizione in caso di controversie è esclusivamente la giurisdizione del luogo ove si trova l'Immobile.

15. Eventi eccezionali

15.1 Nel caso in cui non sia possibile l'esecuzione del contratto di locazione o se la sua esecuzione venga ostacolata in maniera rilevante a causa del verificarsi di circostanze eccezionali dovute a cause di forza maggiore (ad es. guerre, catastrofi naturali o inquinamenti, epidemie, chiusura di frontiere, condizioni del traffico, chiusura delle operazioni valutarie, scioperi, serrate o simili cause di forza maggiore) che non fossero prevedibili al momento della conclusione del contratto di locazione, **CUENDET** e il Proprietario dell'Immobile sono in diritto di risolvere il contratto di locazione e né il Proprietario, né **CUENDET** possono essere ritenuti responsabili di quanto accaduto. In caso di forza maggiore **CUENDET** ha diritto alla copertura di tutte le spese sostenute, comprese le spese di prenotazione, relative alla risoluzione del contratto di locazione.

15.2 Il Proprietario dell'Immobile o **CUENDET** non hanno alcuna responsabilità in caso di infestazione di insetti nell' Immobile o nel terreno, in caso di furto o simili eventi che riguardino cose di proprietà privata del Cliente o simili.

16. Altre informazioni

16.1 Se il Cliente stipula uno specifico accordo scritto con **CUENDET** che in uno o più punti differisca dalle presenti condizioni generali di locazione, tale accordo non inficia l'efficacia di tutte le restanti condizioni generali di locazione **CUENDET** che restano applicabili al contratto di locazione.

16.2 Gli Immobili vengono affittati nell'ordine in cui vengono riservati.

16.3 Le presenti condizioni generali valgono con riserva degli errori di stampa o di illustrazione.

16.4 **CUENDET** ha ricevuto le informazioni sull'Immobile dal Proprietario e conseguentemente non è oggettivamente responsabile della loro veridicità, ma solo del rispetto dell'obbligo, gravante su **CUENDET** di porre diligentemente in essere tutte le attività ragionevolmente necessarie per assicurare che le informazioni contenute in questo catalogo siano corrette e trasparenti.

16.5 Le presenti condizioni generali di locazione si applicano a tutti i contratti di locazione aventi ad oggetto periodi di locazione dal 08.01.2011 al 07.01.2012.

16.6 La locazione di un immobile illustrato in questo catalogo ma la cui locazione inizia in una data successiva al 07.01.2012 avviene alle condizioni indicate nel catalogo successivo, che sarà disponibile non più tardi del mese di gennaio 2012.

16.7 Qualsiasi utilizzo di questo catalogo a scopi commerciali, compresa la sua riproduzione parziale o totale, è proibito ai sensi della legislazione vigente.

16.8 Si raccomanda inoltre di leggere attentamente le "Informazioni Importanti" nel nostro sito www.NOVASOL.it.

© Copyright July 2010