

Direttive per la pubblicazione di annunci e l'utilizzo

Valevole dal 1° dicembre 2019

Sommario

Pagina

1	Generalità	3
2	Parte integrante del contratto	3
3	Registrazione / dati utente	3
4	Inserzione	4
4.1	Creazione di annunci	4
4.2	Requisiti del contenuto degli annunci	4
4.3	Approvazione o rigetto di annunci registrati	5
4.4	Durata dell'inserimento degli annunci	6
4.5	Disattivazione degli annunci	6
4.6	Presentazione di immobili su dispositivi mobili	6
4.7	Collegamento degli annunci con altre piattaforme	7
5	Responsabilità del contenuto degli annunci; ulteriori obblighi degli utenti	7
6	Diritti della personalità di terzi	8
7	Responsabilità	8

1 Generalità

newhome.ch AG (di seguito newhome) si impegna ad assicurare la serietà degli annunci immobiliari pubblicati sulla sua piattaforma immobiliare newhome.ch e a consentire agli utenti un trasferimento di conoscenze migliore possibile. Pertanto per la pubblicazione degli immobili e l'ottimizzazione della ricerca degli stessi sulla piattaforma immobiliare newhome.ch vengono formulate le seguenti linee guida in materia di pubblicazione e utilizzo.

2 Parte integrante del contratto

Queste linee guida in materia di pubblicazione e utilizzo integrano le Condizioni generali di contratto (CGC) di newhome e formano parte integrante del rapporto contrattuale che l'utente stipula con newhome.

Sulle presenti linee guida in materia di pubblicazione e utilizzo viene richiamata l'attenzione dell'utente in modo chiaro e quindi conforme alle prescrizioni di legge prima della stipula del contratto sullo schermo. Con il rilascio della sua dichiarazione di intenti (della sua accettazione delle linee guida di cui sopra) cliccando sull'icona corrispondente (la conferma da parte di newhome avviene con la comparsa di un segno di spunta) le presenti linee guida in materia di pubblicazione e utilizzo divengono parte integrante del contratto.

Le presenti linee guida in materia di pubblicazione e utilizzo sono pubblicate sulla piattaforma www.newhome.ch e possono essere scaricate dall'utente.

3 Registrazione / dati utente

Per la registrazione su newhome.ch ai fini della pubblicazione di annunci immobiliari o dell'ottimizzazione della sua ricerca, l'utente come primo passo crea un account utente. E-mail e password servono come dati di accesso e devono essere conservati con cura dall'utente.

Ai dati raccolti al momento della registrazione ottiene l'accesso, insieme a newhome, anche la banca cantonale selezionata in base alla dichiarazione di intenti dall'utente registrato e da quest'ultimo dichiarata competente. Per ulteriori dettagli al riguardo, si prega di fare riferimento al modulo separato 'Disposizione relative alla protezione dei dati'.

La registrazione su newhome.ch consente all'utente in particolare la pubblicazione gratuita di un massimo di due annunci per immobili in affitto o vendita e l'uso di liste di preferiti.

Per la verifica dell'utente registrato, al momento della registrazione iniziale di un annuncio ha luogo una procedura di identificazione affinché la piattaforma immobiliare di newhome.ch possa essere protetta da contenuti illeciti, inserzionisti poco seri e abusi di qualsiasi genere.

Dopo la registrazione sono a disposizione dell'inserzionista ulteriori servizi relativi all'immobile (l'elenco e la definizione di questi servizi possono essere consultati su newhome.ch). Si tratta di servizi a pagamento, che sono contrassegnati come tali.

Per gli inserzionisti professionali (mediatori, promotori e altri operatori del mercato immobiliare) sono disponibili abbonamenti a pagamento, con relativi servizi (ad es. interfacce dati, integrazione del logo, elenco offerenti, ecc.). L'elenco e la definizione degli abbonamenti sono consultabili sulla piattaforma newhome.ch.

Per gli enti di diritto pubblico sono disponibili ulteriori offerte e opzioni, anch'esse consultabili su newhome.ch. Questi possono essere anche servizi a pagamento, in tal caso contrassegnati come tali.

4 Inserzione

4.1 Creazione di annunci

La creazione degli annunci è compito dell'utente registrato su newhome.

newhome o la banca cantonale che l'utente ha dichiarato competente non si impegnano a svolgere alcun lavoro redazionale nell'ambito dell'offerta di pubblicazione gratuita degli annunci, a eccezione del successivo punto 4.3 (modifiche minori di prescrizioni chiare).

Per gli utenti non professionisti l'inserzione è limitata a massimo due annunci gratuiti «attivi» o «in fase di verifica». L'utente non professionista può tuttavia aumentare la rilevanza e l'importanza del suo immobile mediante servizi a pagamento.

Non sussiste alcun diritto alla pubblicazione dell'annuncio dell'utente (che sia professionale o meno) sulla piattaforma newhome.ch.

Gli annunci possono essere registrati da terzi solo con il consenso del proprietario del bene immobile. In caso di eventuale abuso l'annuncio pubblicato viene immediatamente disattivato da newhome.

Agli utenti professionali newhome è autorizzata a richiedere la presentazione di una dimostrazione scritta del consenso del proprietario dell'immobile pubblicato. Nel caso in cui tale documentazione non venga prodotta, l'utente professionale sarà tenuto a corrispondere a newhome una penale di CHF 5.000, IVA esclusa. Si esclude espressamente la pretesa risarcitoria di altri danni da parte di newhome.

4.2 Requisiti del contenuto degli annunci

Su newhome.ch è possibile pubblicare inserzioni di immobili in vendita o in affitto già realizzati o progettati e relative a terreni edificabili situati in Svizzera e nel Principato del Liechtenstein. Non è consentita la pubblicazione di annunci relativi a immobili ubicati in altri paesi esteri.

In caso di eventuale abuso l'annuncio pubblicato viene immediatamente disattivato.

Contenuto

Gli utenti possono creare un solo annuncio per immobile. È tuttavia consentita la pubblicazione dell'annuncio di un immobile una volta come immobile in vendita e una volta come immobile in affitto. Per la pubblicazione è necessario rispettare i seguenti requisiti minimi.

Generalità

- La descrizione dell'immobile (titolo dell'annuncio) deve essere formulata in modo veritiero da parte dell'utente (nessun inganno, nessuna affermazione disonesta) e avere un riferimento all'offerta. Le evidenziazioni tipografiche (ad esempio l'uso ripetuto di caratteri speciali, punti esclamativi, ecc.) non sono ammesse.
- Il tipo di immobile deve corrispondere all'offerta pubblicata.

- Indirizzo dell'immobile (CAP/località) e altre informazioni relative all'indirizzo, che devono corrispondere al luogo nel quale si trova effettivamente l'immobile. Viene accettata soltanto l'eccezione definita nel sistema: «su richiesta».
- Gli immobili devono essere disponibili. Non sono ammessi annunci con indicazioni quali «venduto» o «locato».

Prezzo

- Il campo 'prezzo' deve contenere l'affitto lordo/il prezzo finale di vendita effettivo (in caso di attività, affitto netto) dell'immobile. Gli annunci senza chiara indicazione di prezzo (prezzo «su richiesta») vengono posizionati alla fine della lista dei risultati.

Immagini e documenti

- Le immagini e i documenti depositati di un annuncio devono avere un rapporto diretto con l'immobile e non devono pregiudicare la sfera privata e i diritti personali di terzi (vedi successivo cap. 6). In particolare le foto/i documenti caricati non devono:
 - riprodurre alcun soggetto simbolico (modelli, animali, viste di cartoline postali),
 - rappresentare alcun contenuto erotico, discriminatorio, politico o immorale,
 - presentare simboli e scritte che simulano prodotti aggiuntivi di newhome.ch.
- Con il caricamento di immagini o documenti l'utente conferma esplicitamente nei confronti di newhome di aver creato egli stesso le immagini presenti nell'annuncio, ovvero di disporre dei diritti d'autore necessari allo scopo o di poter disporre liberamente delle immagini con il consenso dell'autore.
- Scritte, loghi, cornici, o altri segni di riconoscimento, non sono ammessi nell'ambito della pubblicazione gratuita. Sono previsti solo nei servizi a pagamento.
- Cartine geografiche o particolari delle stesse non devono essere pubblicati per motivi legati al diritto d'autore/copyright.

Altro

- Le informazioni di contatto in un annuncio immobiliare devono essere attendibili e verificabili per chi è alla ricerca dell'immobile. In base alle informazioni di contatto nell'annuncio si deve poter risalire all'inserzionista specifico. Devono essere presenti la ragione sociale o il nome e cognome comprensivi di indirizzo e contatti (numero di telefono o indirizzo di posta elettronica).
- Nella descrizione dettagliata dell'immobile gli indirizzi URL non vengono accettati come collegamenti ipertestuali.
- Allo stesso modo nella descrizione dettagliata non è consentita la divulgazione di indirizzi di posta elettronica o numeri di telefono. Gli indirizzi di posta elettronica o i numeri di telefono possono essere pubblicati soltanto nel campo delle informazioni di contatto appositamente previsto.

4.3 Approvazione o rigetto di annunci registrati

newhome attribuisce molta importanza alla seriosità e all'aggiornamento degli annunci pubblicati su newhome.ch. Ogni annuncio nuovo o modificato viene quindi formalmente convalidato da newhome in base ai requisiti precedentemente formulati al paragrafo 4.2 e solo successivamente attivato su newhome.ch. Nei fine settimana e nei giorni festivi non viene controllato e attivato nessun immobile.

Con l'approvazione dell'annuncio immobiliare newhome non si assume tuttavia esplicitamente alcuna responsabilità sul contenuto dell'annuncio stesso.

Nel caso in cui un annuncio non dovesse soddisfare a pieno i requisiti indicati al punto 4.2, newhome si riserva espressamente il diritto di apportare piccole modifiche direttamente nell'annuncio oppure di richiedere all'utente di apportarle.

newhome ha inoltre la facoltà di rifiutare la pubblicazione di annunci su newhome.ch e anche di rifiutare annunci «in fase di verifica», senza doverne fornire motivazione.

In caso di difetti che si presentino regolarmente negli annunci o di abuso di newhome.ch, newhome si riserva di bloccare l'intero portafoglio (o anche l'account utente) di un utente, di eliminarlo e di non approvare più suoi annunci in futuro.

newhome si riserva inoltre di trasmettere informazioni su inserzionisti indesiderati a tutte le banche cantonali aderenti e a piattaforme partner. Per ulteriori dettagli in materia di protezione dei dati, si prega di fare riferimento al modulo separato 'Disposizioni relative alla protezione dei dati'.

L'utente presta il suo consenso a newhome al fine di integrare (vedi successivo punto 4.7), utilizzare per i propri scopi o pubblicare in qualsivoglia altro modo il suo annuncio sulla piattaforma newhome.ch nonché su piattaforme collegate tramite link dei partner contrattuali.

4.4 Durata dell'inserimento degli annunci

Un annuncio attivato appare su newhome.ch per un periodo di 60 giorni. Successivamente, e prima dell'eliminazione automatica da parte del sistema, per altri 30 giorni l'annuncio avrà stato «inattivo» e non sarà più visibile per chi esegue la ricerca.

Se un annuncio attivo viene modificato e ripubblicato nel corso della sua durata, gli adattamenti devono essere verificati e approvati. Fino all'approvazione delle modifiche l'annuncio originale rimane comunque visibile sul mercato.

Qualora l'utente registrato abbia attivato la funzione di notifica nei suoi dati utente, verrà informato della scadenza dell'annuncio per posta elettronica. Un annuncio scaduto - nell'ambito del contingente di massimo due annunci «attivi» o «in fase di verifica» - può essere riattivato dall'utente per altri 60 giorni in qualsiasi momento e per un numero illimitato di volte.

Tale periodo di attivazione può essere modificato da newhome in qualsiasi momento.

4.5 Disattivazione degli annunci

Se un immobile di un annuncio pubblicato su newhome.ch viene venduto o locato nell'arco del periodo di attivazione, l'annuncio dovrà essere immediatamente disattivato o cancellato da parte dell'utente.

L'utente ha la completa responsabilità degli annunci da lui inseriti e risponde pienamente di eventuali danni derivanti dall'omessa cancellazione.

4.6 Presentazione di immobili su dispositivi mobili

newhome può consentire ai suoi utenti l'accesso ad annunci e contenuti delle pagine di newhome.ch nonché la presa di contatto o la stipula del contratto, attraverso dispositivi mobili. newhome si riserva tuttavia di mettere a disposizione alcune funzionalità e contenuti solo sul sito

web. Per l'accesso mobile, newhome può creare un software applicativo apposito, il cui uso dipende dall'accettazione delle relative e separate condizioni di utilizzo o licenza applicabili.

newhome mantiene il diritto di elaborare, rivedere e adattare tecnicamente annunci e contenuti degli utenti in modo tale che questi possano essere visualizzati anche su dispositivi mobili, benché questa rappresentazione possa differire da quella che appare sul sito web.

4.7 Collegamento degli annunci con altre piattaforme

L'utente acconsente alla pubblicazione del proprio annuncio su newhome.ch in modo non esclusivo. In particolare, concede a newhome l'autorizzazione di far pubblicare il suo annuncio su piattaforme partner di newhome.ch, a condizione che si tratti di piattaforme immobiliari affidabili (ad es. alle-immobilien.ch o comparis.ch). Al momento della riproduzione dell'annuncio su queste piattaforme partner si dovrà inoltre annotare che l'originale proviene da newhome.

5 Responsabilità del contenuto degli annunci; ulteriori obblighi degli utenti

L'utente è responsabile del proprio comportamento, del contenuto dei propri annunci e offerte e di tutti gli altri dati da lui comunicati. L'utente garantisce in particolare la legalità e l'accuratezza delle informazioni, oltre all'indicazione di dati aggiornati. L'utente ha la responsabilità del mantenimento della riservatezza sui suoi dati utente e di tutte le attività che vengono svolte tramite il suo accesso. L'utente è tenuto, in particolare, a trattare in modo riservato i dati di accesso a newhome.ch e a non renderli accessibili, se non eventualmente solo alle persone autorizzate all'interno dell'azienda. L'utente è tenuto al risarcimento dei danni in caso di uso indebito dei dati di accesso raccolti in fase di registrazione.

A causa della cifratura impiegata, è sostanzialmente impossibile, per i soggetti non autorizzati, visualizzare i dati riservati. Non è tuttavia possibile garantire la sicurezza assoluta anche in caso di misure di sicurezza corrispondenti allo stato dell'arte, sia dal lato della piattaforma newhome.ch sia dal lato degli utenti. L'apparecchio e la rete degli utenti interagiscono come parte del sistema con i sistemi della piattaforma immobiliare, trovandosi tuttavia al di fuori del controllo di newhome; in particolare, l'apparecchio o la rete dell'utente possono diventare un punto debole del sistema.

L'utente prende atto in particolare dei seguenti rischi.

- Una conoscenza insufficiente del sistema e misure di sicurezza carenti da parte dell'utente possono facilitare un accesso non autorizzato (p. es., memorizzazione dei dati priva di protezioni adeguate).
- Sussiste il rischio costante di diffusione di virus nel computer, in caso di contatto con il mondo esterno, sia tramite reti informatiche (ad es. Internet) sia attraverso supporti di memoria. L'utilizzo di programmi antivirus può ridurre il rischio ed è consigliato all'utente. Spetta all'utente informarsi in modo preciso in merito alle misure di sicurezza necessarie. È importante a questo proposito che l'utente lavori solo con software di fonti affidabili.
- È inoltre possibile che un terzo durante l'utilizzo di Internet sia in grado di ottenere, inosservato, l'accesso al computer dell'utente.
- La funzionalità di Internet non può essere garantita. In particolare, è possibile che si presentino errori di trasmissione, difetti tecnici, guasti, intrusioni illegali in dispositivi della rete, sovraccarico della rete, congestione dolosa degli accessi elettronici da parte di terzi, interruzioni o altre inaccessibilità da parte dei gestori della rete.

L'utente registrato permette a newhome, nonché alla banca cantonale da lui selezionata, di pubblicare, e a tal fine elaborare, gli annunci inseriti sulla piattaforma online newhome.ch e sui servizi online dei propri partner contrattuali o in altra forma.

newhome non può garantire che gli annunci registrati su newhome.ch non appaiano anche su portali online stranieri non autorizzati in seguito a web spidering, ecc.

6 Diritti della personalità di terzi

Gli annunci, i testi, le offerte e le rappresentazioni illustrate, che un utente pubblica in qualsivoglia modo o forma su newhome.ch o comunica con altre modalità, non devono violare alcun genere di diritto della personalità di terzi. L'utente se ne assume la responsabilità. Ciò presuppone in particolare che un utente in caso di fotografie aeree, ecc. della sua proprietà immobiliare non violi la sfera privata di vicini o passanti. Se non possono essere ottenuti i relativi consensi, l'utente è tenuto a rendere anonime le aree corrispondenti nelle sue riprese.

Sono ugualmente vietate rappresentazioni, descrizioni e formulazioni oscene, immorali o discriminatorie.

7 Responsabilità

L'utente è pienamente responsabile del contenuto del proprio annuncio e di tutte le altre informazioni da lui comunicate. L'utente garantisce in particolare la legalità e l'accuratezza delle informazioni, oltre all'indicazione di dati aggiornati, assicurando inoltre che l'annuncio fornito non viola alcun diritto di terzi (diritti d'autore, ecc.) o configura una fattispecie di reato.

L'utente è tenuto a osservare le pertinenti disposizioni di legge e risponde nei confronti di newhome e dei suoi organi e ausiliari di tutti i danni provocati durante l'utilizzo del servizio online di newhome.ch, indipendentemente dalla propria colpa.

Se newhome, i suoi organi o ausiliari come conseguenza dell'utilizzo del servizio online di newhome.ch dovessero essere citati in giudizio da terzi o autorità, l'utente manleva newhome e i suoi organi e ausiliari da qualsivoglia pretesa di terzi.

L'utente è comunque tenuto a sostenere tutte le spese legali ed extralegali derivanti in relazione a pretese di terzi o altri procedimenti.

È esclusa ogni responsabilità di newhome per danni all'apparecchio dell'utente, ai suoi dati e al software. Il traffico avviene attraverso una rete pubblica, Internet. Qualsiasi garanzia o responsabilità di newhome è inoltre esclusa in relazione al software eventualmente fornito da newhome e per le conseguenze derivanti da e durante il trasporto del software via Internet.

In particolare, è generalmente esclusa la responsabilità di newhome per danni indiretti e conseguenti, come lucro cessante o rivendicazioni da parte di terzi.

Copyright by newhome