

# CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

## DIPL. ING. FUST – BAUMANAGEMENT

### I. QUADRO NORMATIVO

#### 1. Ambito di applicazione (valido dal 01.12.2021)

Le qui presenti condizioni generali di vendita (CCV) disciplinano i rapporti commerciali tra Dipl. Ing. Fust, Swiss Household Services SA, Industrie Halsen 3, 9245 Oberbüren (di seguito denominata Fust) ed il cliente (di seguito denominato costruttore), che si serve delle prestazioni nel settore edilizio fornite dalla Fust Baumanagement.

#### 2. Norme contrattuali

Le basi contrattuali qui di seguito elencate, col seguente ordine di priorità, valgono come norme contrattuali

- Contratto d'appalto (con tutti gli allegati);
- AGB Dipl. Ing. Fust (Fust Baumanagement);
- AGB Dipl. Ing. Fust;
- Norma SIA118;
- Le restanti norme sui requisiti tecnici validi al momento della stesura del progetto edilizio a condizione che siano riconosciute universalmente ed a livello locale come norme di progettazione edilizia;
- Norme del Codice civile svizzero delle obbligazioni

### II. ORGANIZZAZIONE DEL PROGETTO

#### 3. Costruttore

3.1. Il costruttore è il committente dei lavori ai sensi dell'Art. 363ff. OR. Codice delle obbligazioni

3.2. Nel caso in cui il costruttore non adempia in prima persona agli obblighi contrattuali da incarico ad un soggetto terzo interno od esterno che assumerà la sua rappresentanza nell'ambito del progetto edilizio.

3.3. Il potere di rappresentanza del soggetto incaricato dal costruttore comprende tutte le competenze necessarie per la realizzazione del contratto d'opera ed in particolare

- a) Coordinazione dell'organizzazione del progetto da parte del costruttore;
- b) Il diritto di controllo e di impartire ordini nei confronti della Fust;
- c) Autorizzazione dei progetti, del materiale e della scelta del colore;
- d) Disposizione ed autorizzazione delle modifiche ivi compresi i costi e le scadenze successive;
- e) Attivazione dei pagamenti secondo i termini di pagamento contrattuali, autorizzazione ad effettuare il saldo finale;
- f) Accettazione dell'incarico ed attivazione della garanzia sui lavori;
- g) Delega del potere di rappresentanza ad una terza persona.

#### 4. Azienda

4.1. Fust è definita azienda ai sensi dell'Art. 363ff. OR. Codice delle obbligazioni

4.2. Fust nomina un direttore responsabile dei lavori che nell'ambito del progetto edilizio ne assume la sua rappresentanza giuridica.

#### 5. Soggetti incaricati dalla Fust

5.1. Soggetti incaricati dalla Fust sono tutti quei soggetti terzi che su suo preciso incarico ed a sue spese lavorano al progetto edilizio (fatto eccezione per il subappaltatore ed i fornitori). Sono in particolar modo tutti quei soggetti, architetti, ingegneri e specialisti, che hanno ricevuto un incarico diretto da parte della Fust.

5.2. Il costruttore non ha nessun diritto di controllo nei confronti del soggetto incaricato dalla Fust. Tutte le direttive devono essere indirizzate in forma scritta alla Fust.

5.3. Salvo accordi diversi, presi sotto forma scritta, il soggetto incaricato dalla Fust non ha nessun potere di rappresentanza nei confronti del costruttore.

#### 6. Subappaltatore e fornitori

6.1. Nei confronti dei suoi subappaltatori e dei suoi fornitori la Fust si comporta ed agisce da committente ai sensi dell'Art. 363ff. OR Codice delle obbligazioni o in alternativa da acquirente ai sensi dell'Art. 184ff. OR Codice delle obbligazioni.

6.2. La scelta del subappaltatore spetta alla Fust. La Fust stipula i rispettivi contratti in suo nome e per proprio conto.

6.3. Nel caso in cui sia previsto da contratto che il costruttore possa avanzare proposte la lista dei proponenti della Fust verrà di conseguenza ampliata. Il diritto di codecisione del costruttore non è pertanto vincolato all'assegnazione dei lavori.

6.4. Qualora sia concessa da contratto la facoltà di decidere al costruttore quest'ultimo può negare l'assegnazione dei lavori ad una azienda subappaltatrice scelta dalla Fust oppure richiedere che i lavori vengano assegnati ad una determinata azienda subappaltatrice a condizione che si prenda carico dei costi eventuali aggiuntivi sostenuti dalla Fust derivanti dall'aggiudicazione dei lavori all'azienda proposta.

6.5. La Fust può non accettare l'azienda appaltatrice scelta dal costruttore qualora la stessa a suo avviso non fornisca le garanzie necessarie per l'esecuzione del lavoro in maniera perfetta e rispettando i tempi oppure si rilevi per altri motivi non affidabile.

6.6. Il costruttore non ha il diritto di impartire direttive alle aziende subappaltatrici ed ai fornitori della Fust. Non può pertanto contrattare l'assegnazione dei lavori direttamente con loro. Tutte le direttive devono essere indirizzate alla Fust sotto forma scritta.

#### 7. Coordinazione del progetto

7.1. La Fust è responsabile della coordinazione del progetto a partire dalla stipula del contratto sino alla conclusione dell'opera.

7.2. La fase di coordinazione del progetto comprende in particolare i seguenti punti:

- a) Sviluppo ed accettazione dei progetti non ancora presenti al momento della stipula del contratto e dell'eventuale descrizione del progetto;
- b) Scelta del materiale e dei colori;
- c) Studi e decisioni sulle possibili modifiche da compiere.

7.3. La coordinazione del progetto ha luogo durante le riunioni di coordinamento che si tengono tra il direttore dei lavori della Fust ed il costruttore od i soggetti da lui incaricati.

7.4. Il direttore dei lavori della Fust organizza e prepara la riunione di coordinamento. Nel caso in cui venga redatto un verbale le decisioni prese verranno elencate all'interno ed avranno il valore di accordi scritti a meno che non vengano contestate sotto forma scritta entro due giorni dall'avvenuta notifica da parte della Fust.

### III. PRESENTARE UN'OFFERTA

Salvo diversa comunicazione un'offerta della Fust resta vincolante per la durata di tre mesi dalla data della sua presentazione.

## IV. DOCUMENTI

### 8. Descrizione del progetto edilizio

8.1. Nella descrizione del progetto edilizio, oltre che nel piano contrattuale, vengono stabilite la durata e la qualità della sua realizzazione.

8.2. I marchi ed i prodotti menzionati nel progetto edilizio hanno per la Fust carattere vincolante soltanto in relazione agli standard di qualità. Salvo diverse disposizioni la Fust è autorizzata a servirsi di prodotti di altre marche della stessa qualità o di altri produttori

### 9. Piani contrattuali

9.1. Sono definiti piani contrattuali i progetti ed i piani esecutivi elencati nel contratto d'opera esistenti al momento della stipula del contratto e che sono stati accettati da entrambe le parti.

9.2. In caso di eventuali contestazioni tra i diversi piani contrattuali hanno valore quelli con le indicazioni più dettagliate.

9.3. Qualora il costruttore abbia redatto lui stesso i piani contrattuali o siano stati redatti da soggetti da lui incaricati dovrà allora rispondere ed è responsabile delle eventuali carenze progettuali.

9.4. Per l'esecuzione dei lavori viene data precedenza all'esecuzione dei progetti più dettagliati autorizzati dal costruttore e redatti subito dopo la stipula del contratto.

### 10. Elaborazione dei progetti da parte del costruttore

10.1. Nel caso in cui l'elaborazione dei progetti sia fatta dal costruttore o da un suo soggetto incaricato la Fust è allora in questo caso responsabile nei suoi confronti della correttezza e della tempestiva realizzazione del progetto. Delle conseguenze per il ritardo e delle carenze del progetto se ne farà carico il costruttore.

10.2. Tutti i progetti forniti dalla Fust sono da considerarsi come accettati dal costruttore.

10.3. Variazioni o modifiche dei piani contrattuali e delle indicazioni fornite nelle descrizioni del progetto sono da considerarsi come richieste di modifica da parte del costruttore.

### 11. Elaborazione del progetto da parte della Fust

11.1. Qualora l'elaborazione dei progetti sia fatta dalla Fust o da un suo soggetto incaricato il costruttore è allora in questo caso responsabile nei suoi confronti della correttezza e della tempestività nella realizzazione del progetto. Delle conseguenze per il ritardo e delle carenze del progetto se ne farà carico la Fust.

11.2. Salvo diversi accordi i progetti elaborati dalla Fust o da un soggetto da essa incaricato sono da considerarsi come approvati dal costruttore qualora quest'ultimo non si opponga entro 10 giorni dalla data di notifica o di venuta a conoscenza del progetto.

11.3. Il costruttore non può negare l'autorizzazione del progetto se quest'ultimo è in linea con il piano contrattuale e segue le indicazioni presenti nella descrizione del progetto.

### 12. Destinazione edilizia

12.1. Il costruttore è responsabile nei confronti della Fust di tutte le carenze dell'area edificabile che non risultano o non sono state evidenziate nel contratto. In particolare, il committente è tenuto a eseguire un test per l'amianto e a comunicarne il risultato a Fust. I costi supplementari derivanti dal test iniziale e dalla relativa comunicazione sono a carico del committente.

12.2. Il costruttore è responsabile nei confronti della Fust anche per quanto riguarda l'eliminazione tempestiva di tutti gli ostacoli di natura legale, pubblici e privati che possono ostacolare od impedire la realizzazione dell'opera secondo le indicazioni e le norme previste da contratto.

In particolare, il costruttore è responsabile del possesso di tutte le concessioni edilizie eventualmente necessarie o dell'autorizzazione da parte dell'assemblea di condominio.

12.3. Il costruttore si prende carico di tutti i rischi per danni causati ed a seguito di richieste di risarcimento da parte di condomini, affittuari e terze persone se questi non risultano essere stati causati da una condotta illecita della Fust.

## V. DETERMINAZIONE DEL PREZZO

### 13. Prezzo globale

Il prezzo globale è una retribuzione fissa corrisposta per tutte le prestazioni fornite previste dal contratto d'opera ivi compreso l'eventuale diritto al rincaro dei costi edilizi.

### 14. Prezzo complessivo

14.1. Il prezzo complessivo è una retribuzione fissa corrisposta per tutte le prestazioni fornite previste da contratto.

### 15. Contratto aperto

15.1. Se il contratto d'opera viene sottoscritto sotto forma di contratto aperto la determinazione dei costi dei lavori avviene basandosi sul consuntivo finale della Fust. I costi eventualmente indicati nel contratto d'opera sono in questo caso da considerarsi come costi stimati.

15.2. Il consuntivo finale comprende il dettaglio di tutte le fatture accettate dalla Fust di tutti i subappaltatori, i fornitori e di tutti i soggetti incaricati dalla Fust così come di tutti i documenti giustificativi relativi alle spese per tutte le restanti prestazioni e costi inclusi nel contratto d'opera.

### 16. Tetto di spesa

16.1. Qualora sia stata concordata la stipula di un contratto aperto con un tetto di spesa quest'ultimo vale come garanzia per l'applicazione di un costo massimo per lo svolgimento delle prestazioni previste dal contratto d'opera.

16.2. In assenza di diverso accordo scritto si ha diritto a richiedere un rincaro dei costi edilizi.

16.3. Nessun adeguamento del tetto di spesa può avvenire nel caso in cui la Fust sostenga un aumento od una diminuzione dei costi. Questo vale in particolar modo per i costi maggiorati o ribassati, per gli sconti o nel caso di riscossione dei pagamenti arretrati da parte dell'azienda subappaltatrice e del fornitore. I costi minori conseguenza dell'accettazione da parte del costruttore di proposte di modifica della Fust non sono conseguenza in genere di nessun adeguamento del tetto di spesa.

16.4. Qualora l'importo complessivo del bilancio finale di spesa sia sotto la soglia del tetto di spesa riadattato la Fust avrà allora, in questo caso, diritto alla quota stabilita dal contratto per la differenza di costi. Salvo diversi accordi la quota spettante alla Fust è del 30%.

### 17. Bilancio di spesa

17.1. Per tutte quelle prestazioni previste da contratto di cui si conosce la natura e la portata ma che non sono ancora state approvate può essere concordato un bilancio di spesa (costo stimato x prezzo unitario).

17.2. Per determinare l'effettivo importo verrà effettuato un calcolo separato. Eventuali differenze tra la somma totale della fattura ed il bilancio di spesa calcolato hanno come conseguenza un corrispondente aumento od una riduzione del costo per l'esecuzione dei lavori stabilito da contratto.

### 18. Rincaro costi edilizi

18.1. La modalità di calcolo dei costi aggiuntivi legati all'inflazione (= rincaro costi edilizi) è definito da contratto.

18.2. Salvo diverso accordo valgono le seguenti regole: Come base di partenza per il calcolo del maggior costo edilizio si prende in considerazione il costo in vigore al momento della presentazione dell'offerta. Se dopo la formulazione dell'offerta il prezzo aumenta l'importo concordato per l'esecuzione dei lavori viene di conseguenza adeguato proporzionalmente. Una diminuzione dei costi non porta come conseguenza nessun adeguamento del costo di produzione. Il calcolo della percentuale di rincaro dei costi edilizi

viene effettuato ogni sei mesi conformemente ai pagamenti effettuati nel periodo di riferimento.

18.3. Per determinare i costi si prende in considerazione l'indice del costo di costruzione austriaco. L'indice per il 1° aprile ha valore per i primi 6 mesi di ogni anno, l'indice al primo ottobre ha valore per la restante seconda metà dell'anno.

#### **19. Ulteriori costi aggiuntivi**

19.1. In ogni caso Fust ha diritto a ricevere il pagamento dei costi aggiuntivi conseguenti ad un aumento delle tasse esistenti, all'introduzione di nuove tasse indirette o per l'estensione della tassazione a prestazioni in precedenza esenti.

19.2. Fust ha inoltre il diritto di pretendere il pagamento dei costi aggiuntivi salvo quelli per il materiale e la realizzazione di modifiche che si sono rese necessarie conseguenza di indicazioni o documentazione fornita dal costruttore che è risultata non essere in linea con le condizioni effettive od incompleta. La Fust ha inoltre il diritto di richiedere il pagamento dei costi aggiuntivi a seguito dell'assegnazione dei lavori ad un'azienda subappaltatrice scelta dal costruttore.

### **VI. MODIFICHE**

#### **20. Modifiche necessarie**

20.1. Sono ritenute modifiche necessarie tutte quelle modifiche da compiere che sono conseguenza di cause di forza maggiore o che non sono imputabili alla Fust, in particolare tutte quelle modifiche da compiere per adempiere a norme legali e disposizioni legislative ed obblighi, o a direttive giudiziarie, e per regolamenti di polizia urbana. Salvo diverso accordo la data di stipula del contratto vale come data di riferimento.

Le modifiche da compiere per anomalie delle aeree edificabili sono considerate come necessarie a condizione che le suddette anomalie non siano state evidenziate e compaiano nel contratto.

Allo stesso modo vengono considerate modifiche necessarie quelle che prevedono un aumento o una diminuzione di prestazioni e lavori a seguito di uno slittamento dei lavori per cause non imputabili alla Fust.

20.2. I costi maggiori o minori conseguenza di modifiche necessarie vengono calcolati al di fuori dei costi d'opera previsti da contratto in un conto aperto ivi compreso il corrispettivo onorario ed il risarcimento per il rischio della Fust. Qualora le circostanze lo consentano il costruttore può, prima di eseguire le modifiche, richiedere la formulazione di un'offerta vincolante eventualmente anche per altre diverse modifiche da compiere.

#### **21. Richieste di modifica da parte del costruttore**

21.1. Il costruttore è autorizzato a richiedere in ogni momento delle modifiche nell'esecuzione dei lavori così come stabiliti da contratto.

21.2. Le richieste di modifica devono essere comunicate in modo tempestivo alla Fust.

21.3. I costi aggiuntivi conseguenza delle richieste di modifica avanzate dal costruttore vengono calcolati al di fuori dei costi contrattuali in un conto aperto.

Fust è autorizzata ad addebitare al costruttore i costi aggiuntivi indiretti conseguenti ad un adattamento del progetto edilizio come forma di risarcimento danni per impegni contrattuali diversi da quelli stipulati così come la presa in carico di altre spese.

Se le circostanze lo permettono il costruttore può, prima di eseguire le modifiche, richiedere la formulazione di un'offerta vincolante eventualmente anche per altre diverse modifiche da compiere.

21.4. Qualora una modifica richiesta dal costruttore abbia come conseguenza una significativa riduzione dell'importo di spesa complessivo Fust ha diritto ad ottenere un completo indennizzo ed una somma compensatoria per il mancato profitto.

#### **22. Richieste di modifica da parte della Fust**

22.1. Piccole modifiche alle condizioni stipulate nel contratto possono essere fatte dalla stessa Fust per conto proprio. Tali modifiche non devono tuttavia pregiudicare la funzione e la qualità dell'opera e non devono generare dei costi aggiuntivi a carico del costruttore od altri tipi di svantaggi.

22.2. Modifiche sostanziali alle condizioni contrattuali stipulate hanno bisogno di ottenere l'autorizzazione verbale e/o scritta da parte del costruttore.

### **VII. COSTRUZIONE EDILIZIA**

#### **23. Potere di rappresentanza della Fust**

Salvo diversa disposizione la Fust è autorizzata a rappresentare il costruttore in relazione alle prestazioni contrattuali compiute nei confronti di enti governativi ed aziende del settore pubblico.

#### **24. Scadenze**

24.1. Tutte le scadenze indicate si basano su stime e non sono vincolanti fatta eccezione per i casi in cui il carattere vincolante sia stato convenuto espressamente dalle parti in forma scritta.

24.2. L'osservanza delle scadenze concordate prevede in particolare la piena disponibilità del terreno edificabile ivi compresi gli accessi, il possesso delle autorizzazioni edilizie a norma di legge rilasciate dalle autorità competenti, la richiesta di accertamenti tempestivi e la consegna di tutta la documentazione tecnica, il rispetto dei termini di consegna ed il completamento nei tempi stabiliti dei lavori edilizi preparatori e successivi.

24.3. La Fust ha la facoltà di rinviare la data di inizio lavori stabilita da contratto nel caso in cui i necessari piani esecutivi o il modulo „approvazione per la realizzazione“ non gli siano stati recapitati e non siano stati sottoscritti dal costruttore o da un suo soggetto incaricato in maniera tempestiva oppure nel caso in cui il costruttore non abbia autorizzato i piani edilizi elaborati da Fust o da un suo soggetto terzo incaricato.

Un rinvio della data di inizio lavori comporta la necessità di riadattare il piano edilizio ed un rinvio delle scadenze stabilite da contratto.

24.4. Eventuali scadenze intermedie, che la Fust deve necessariamente osservare, necessitano di uno speciale accordo contrattuale.

24.5. Qualora la realizzazione del progetto edilizio si protragga nel tempo per cause non imputabili alla Fust, quest'ultima ha il diritto di ottenere un adeguamento del programma edilizio ed il prolungamento delle scadenze stabilite da contratto.

In special modo non sussiste alcuna colpa addebitabile alla Fust nei casi di rinvio dei termini per cause di forza maggiore, provvedimenti disposti dalla autorità competenti, imprevisti ed eventi ambientali e sociali (tumulti popolari, sabotaggi, scioperi, picchi di freddo eccezionali e periodi di pioggia prolungati), decisioni prese in ritardo da parte del costruttore o delle autorità, consegna in ritardo dei piani edilizi da parte del costruttore o di un soggetto terzo da lui incaricato oppure per la modifica del progetto edilizio in relazione a modifiche resesi necessarie o volute dal costruttore.

#### **25. Area edificabile**

25.1. Il costruttore deve garantire l'accesso al cantiere e che ci sia spazio libero a sufficienza per avere libero accesso alle scale. Il costruttore è tenuto in particolare al pagamento dei costi per lo sgombero e degli ulteriori costi per il trasporto.

25.2. Il costruttore deve rendere disponibile a titolo gratuito alla Fust, in caso di necessità, uno spazio facilmente accessibile chiuso per le operazioni di carico e scarico per il deposito temporaneo delle merci.

25.3. Il costruttore mette a disposizione della Fust la corrente e l'acqua a titolo gratuito.

25.4. Il costruttore deve proteggere gli spazi, i mobili ecc. dallo sporco e dalla polvere. La pulizia finale del cantiere spetta al costruttore.

#### **26. Materiale e scelta dei colori**

26.1. La Fust presenta al costruttore, in maniera tempestiva, i modelli necessari per la scelta definitiva del materiale e del colore nell'ambito dell'esecuzione del lavoro pianificato come previsto da contratto.

26.2. I modelli rendono solo un'idea della realizzazione del lavoro e sono da considerare come campione.

26.3. L'acquisto del materiale e dei campioni di colore nelle quantità comuni è compreso nei costi di lavorazione previsti da contratto. I costi maggiori conseguenti all'acquisto di campioni particolari così come per i modelli ed i prototipi vengono calcolati a parte al di fuori del calcolo dei costi previsti da contratto in un conto aperto.

#### **27. Assicurazioni**

Salvo diversa disposizione il costruttore si prende carico del rischio e della responsabilità del costruttore. È consigliata la stipula di un'assicurazione per la responsabilità civile del costruttore ed un'assicurazione per i lavori di costruzione che resta a carico del costruttore.

#### **28. Attività di promozione**

28.1. Salvo diversi accordi la Fust rimane autorizzata ad installare striscioni pubblicitari di edilizia ed ad intraprendere altre attività promozionali che fanno riferimento al settore edilizio.

28.2. Iniziative particolari della Fust (come, ad esempio, gli eventi pubblici e mediatici) necessitano della preventiva autorizzazione da parte del costruttore.

### **VIII. PAGAMENTI**

#### **29. Costo d'opera alla scadenza**

29.1. Qualora sia stato concordato un piano di pagamento i pagamenti devono essere effettuati entro i termini di scadenza stabiliti.

Salvo diversa indicazione valgono le seguenti condizioni di pagamento:

- 15% alla firma del contratto;
- 40% al termine della prima settimana di lavoro;
- 40% al termine dell'ultima settimana completa di lavoro;
- 05% dopo il collaudo dei lavori;

29.2. Se il cliente è residente/domiciliato all'estero, per il pagamento dell'investimento delle opere, dovrà essere saldato al momento dell'inizio previsto della costruzione

29.3. Ad ogni revisione del programma edilizio segue un corrispondente adattamento del piano di pagamento.

29.4. Le prestazioni non previste e contenute nel piano di pagamento sono, salvo diversa disposizione, da pagare subito.

29.5. Il rincaro concordato da contratto dei costi edilizi e gli altri costi aggiuntivi possono essere addebitati alla Fust in maniera approssimativa ad ogni scadenza di pagamento. Il saldo definitivo avviene non appena si conoscono le spese base.

29.6. Alla scadenza di un termine di pagamento il costruttore diventa insolvente. Deve alla Fust senza bisogno di particolari solleciti un interesse di mora del 10% p.a.

29.7. Tutti i pagamenti del costruttore devono essere fatti pervenire sul conto bancario indicato.

#### **30. Divieto di compensazione e di trattenuta**

30.1. Il costruttore non è autorizzato a trattenere pagamenti a seguito di reclami, manchevolezze nel programma edilizio e/o carenze al momento dell'accettazione del lavoro suscettibili di pregiudicare considerevolmente l'utilizzo dell'opera.

30.2. Le contro pretese del costruttore nei confronti della Fust non riconosciute sono escluse dal calcolo.

#### **31. Superpunti**

Non verrà accreditato nessun superpunto sulle prestazioni fornite da Fust.

### **IX. ACCETTAZIONE DEL LAVORO E GARANZIA**

#### **32. Accettazione del lavoro**

32.1. Salvo diversa disposizione la presa in carico dell'opera avviene al momento della sua messa a disposizione per il suo utilizzo.

L'opera si intende disponibile per l'utilizzo nel momento in cui si inizia il lavoro secondo quanto previsto anche nel caso in cui alcune singole prestazioni contrattuali non fossero ancora state definite.

32.2. L'accettazione del lavoro prevede un esame congiunto del lavoro da svolgere da parte del costruttore e della Fust o del direttore dei lavori. Il costruttore ha l'obbligo, al momento dell'accettazione ed entro un termine congruo successivo alla sua dichiarazione di disponibilità, di prendere parte ai lavori.

32.3. Nel caso in cui il costruttore si rifiuti o si sottragga ad una verifica congiunta il lavoro è da ritenersi lo stesso come approvato alla data indicata dell'avvenuta accettazione. La Fust ha la facoltà di richiedere la presa in carico del lavoro anche nel caso in cui il costruttore ritardi intenzionalmente le decisioni ed i lavori da intraprendere. Come data di accettazione vale in questo caso il momento in cui la Fust avrebbe potuto terminare i lavori da compiere tenendo conto dell'effettivo programma edilizio e di avanzamento dei lavori.

32.4. Le eventuali imperfezioni e problematiche rilevate durante la verifica congiunta della Fust o del suo direttore dei lavori vengono verbalizzate e sottoscritte da entrambe le parti.

32.5. L'accertamento di lievi imperfezioni (in particolare quelle che non pregiudicano fondamentalmente l'utilizzo dell'opera) non autorizzano il costruttore a rifiutare l'accettazione del lavoro. La Fust è autorizzata a porre rimedio a proprie spese alle imperfezioni accertate ed eventualmente a completare in modo tempestivo i lavori non ancora ultimati.

32.6. I danni rilevanti autorizzano il costruttore a rifiutare l'accettazione dei lavori ed a comunicare a Fust un termine di proroga adeguato per la formulazione delle nuove condizioni contrattuali. La Fust indica nuovamente al costruttore la sua disponibilità a svolgere il lavoro.

32.7. Qualora il costruttore voglia lui stesso o tramite una persona terza da lui incaricata assumere la direzione di altri lavori prima dell'accettazione del lavoro è necessario in questo caso che acquisti prima il materiale edile necessario e si prenda carico della sua custodia in un luogo sicuro.

#### **33. Responsabilità per danni**

33.1. La Fust è responsabile nei confronti di tutti gli adempimenti contrattuali per l'esecuzione dell'opera.

33.2. La responsabilità per danni comprende tutti i contributi finanziari e tutte le prestazioni d'opera dei soggetti terzi delegati, aziende subappaltatrici e fornitori.

33.3. Nella responsabilità per danni della Fust non vengono compresi, in particolar modo, tutti quei danni che sono stati causati, dopo la presa in carico dei lavori, da cause di forza maggiore, effetto della normale usura, causa di un cattivo stato di conservazione o di una manutenzione carente, conseguenti ad un utilizzo o ad una messa in funzione non appropriata, per eccessivo calore, eccessiva umidità, causati da lavori realizzati da artigiani non qualificati e/o da terze persone.

33.4. Non tutti i danni sono da considerarsi come lievi imperfezioni (lo sono ad esempio le crepe sottili sul muro e l'intonaco, le differenze poco significative del colore o del materiale oppure la presenza umidità e di muffa al piano interrato) e tutti quei danni che non pregiudicano in modo considerevole l'utilizzo previsto dell'opera così come previsto da contratto.

33.5. Il costruttore ha l'obbligo di segnalare alla Fust immediatamente ed in forma scritta i danni di cui è venuto a conoscenza per non perdere il diritto alla garanzia per danni.

33.6. La Fust è responsabile e si deve prendere carico dei costi per l'eliminazione del danno così come dei costi conseguenti per risarcire il danno solo nel caso in cui sia stato stipulato un particolare accordo contrattuale.

Le richieste di risarcimento danni per l'impossibilità a svolgere le proprie prestazioni, per la violazione di norme contrattuali, nei casi di colpa in contrahendo per la responsabilità precontrattuale o per il sorgere della responsabilità per fatto illecito sono dovute solo nel caso in cui si sia agito in modo intenzionale o con grave negligenza nei confronti della Fust e dei suoi appaltatori ed agenti con delega e nei confronti dei soggetti terzi incaricati dalla Fust così come è esclusa nei confronti delle aziende subappaltatrici e dei fornitori.

33.7. Una eventuale prestazione per ripristinare le condizioni di sicurezza per responsabilità per danni causati della Fust necessita della stipula di un particolare accordo contrattuale.

#### **34. Garanzia sul lavoro**

34.1. La Fust è obbligata sotto la sua diretta responsabilità a rimediare a proprie spese ai danni causati.

34.2. Le imperfezioni la cui eliminazione ritardata può essere causa di danni devono essere risolte al più presto possibile dalla Fust. Le restanti imperfezioni devono essere risolte tutte dalla Fust entro un termine di tempo congruo.

34.3. Il costruttore è obbligato ad effettuare i lavori previsti dalla garanzia e deve mettere in conto gli eventuali imprevisti che possono sorgere. Tale obbligo può essere esteso eventualmente anche ai soggetti terzi interessati nel settore edilizio (ad esempio agli inquilini).

### **X. DISPOSIZIONI DEFINITIVE**

#### **35. Conclusione del contratto**

35.1. Il contratto d'opera è stipulato una volta che viene sottoscritto a norma di legge da entrambe le parti.

35.2. Il contratto è da considerarsi come stipulato eventualmente anche nel caso in cui il costruttore, a seguito di un offerta vincolante, è autorizzato a mettere in pratica gli studi ed i lavori di costruzione o dal momento in cui si prende atto in maniera vincolante dell'effettivo inizio dei lavori sotto la responsabilità della Fust.

35.3. Le modifiche al contratto d'opera ed ulteriori accordi necessitano della forma scritta e devono essere sottoscritti da entrambe le parti.

#### **36. Riserva di proprietà**

36.1. I piani, i calcoli, i preventivi di spesa ecc. sono proprietà della Fust. Senza un accordo scritto della Fust la loro riproduzione o consegna a terze persone è espressamente vietata.

36.2. Le parti ed i componenti incorporati restano proprietà della Fust sino ad avvenuto completo pagamento.

#### **37. Rescissione prematura del contratto**

37.1. Il costruttore è autorizzato, in presenza di una giusta causa, a recedere dal contratto d'opera.

Come giusta causa è considerata l'insorgenza o la minaccia di insolvenza della Fust, per impossibilità colposa da parte della Fust a completare l'opera in tempo e come previsto da contratto così come altre gravi e ripetute violazioni degli obblighi contrattuali.

37.2. La Fust è autorizzata, in presenza di motivazioni valide, a sospendere i lavori e/o a recedere dal contratto.

Come giusta causa vale in particolare l'insorgenza di insolvenza o la sopravvenuta incapacità ad agire del costruttore, ripetuti ritardi nei pagamenti, l'impossibilità colposa da parte della Fust a completare l'opera così come previsto da contratto così come altre gravi e ripetute violazioni degli obblighi contrattuali.

37.3. Il recesso contrattuale per giusta causa deve essere comunicato in forma scritta e motivata con 10 giorni di anticipo. La dichiarazione di rescissione dal contratto non ha valore se la parte negligente, prima della scadenza del termine di notifica, non dia garanzie sufficienti per la completa esecuzione dell'opera. La risoluzione anticipata del contratto viene concessa con riserva tenuto conto degli obblighi di legge e contrattuali per il diritto ad ottenere il risarcimento dei danni.

#### **38. Inefficacia**

Qualora dei singoli punti di questo contratto di vendita AGB non abbiano valore non verrà comunque resa nulla l'efficacia delle restanti norme.

#### **39. Scelta della giurisdizione competente**

L'attività svolta e di conseguenza il rapporto tra il costruttore e la Fust sono regolate esclusivamente dalle **norme di legge svizzere**.

#### **40. Foro competente**

In caso di controversie ha **competenza esclusiva il solo tribunale di Oberbüren**.