

## Condizioni generali per prestazioni da artigiano

### 1 Campo di applicazione

Le condizioni seguenti regolano il rapporto contrattuale tra la rispettiva proprietaria dell'immobile (**Committente**), rappresentata da Wincasa AG (**Wincasa**), e i rispettivi imprenditori (riparazioni, lavori di manutenzione, ristrutturazioni, installazioni, ecc.).

Con l'assegnazione dell'incarico (accettazione dell'offerta da parte della committente), le presenti condizioni diventano parte integrante del rispettivo contratto d'opera. Con la consegna della sua offerta, l'imprenditore accetta senza riserve le presenti condizioni.

In deroga a quanto previsto dall'art. 15 cpv. 3 e dall'art. 16 della norma SIA 118, non sono applicabili condizioni differenti dell'imprenditore, a meno che le stesse non siano state accettate espressamente e per iscritto dalla committente.

### 2 Offerta dell'imprenditore

L'imprenditore sottopone la propria offerta a Wincasa AG tramite la piattaforma online "Enable by JAROWA" (**Enable**).

L'imprenditore, prima di consegnare la propria offerta, è tenuto a effettuare tutte le opportune verifiche. Con il deposito dell'offerta l'imprenditore dichiara di essere precisamente orientato circa la tipologia e l'entità del lavoro nonché l'ubicazione del cantiere. Non potrà in alcun caso appellarsi a carenze o omissioni nella descrizione dei lavori o a spiegazioni insufficienti.

Con la consegna della sua offerta l'imprenditore riconosce di aver preso visione di tutte le misure, i documenti e le informazioni necessari per la preparazione dell'offerta e di aver analizzato i materiali selezionati. In caso di ostacoli, impedimenti ai lavori e spese extra per misure di sicurezza, all'imprenditore non vengono pagate indennità particolari, oltre alle voci espresse nell'offerta, purché li si conoscesse in base alla documentazione dell'offerta e alla situazione locale.

Le spese sostenute prima dell'accettazione dell'offerta per progetti, planimetrie e schizzi, elaborazione di preventivi di spesa, nonché realizzazione e fornitura di campioni sono a carico dell'imprenditore, al quale non spetta alcun rimborso corrispondente da parte della committente.

In deroga dell'art. 17 norma SIA 118 vale quanto segue: l'imprenditore è vincolato alla sua offerta per 90 giorni dalla decorrenza del termine di presentazione o dalla data dell'offerta.

Accettazione dell'offerta: con l'accettazione dell'offerta da parte della committente, rappresentata da Wincasa, si realizza un contratto d'opera tra

committente e imprenditore. L'accettazione dell'offerta avviene tramite la piattaforma online Enable.

### 3 Elementi del contratto

Per la trasmissione di offerte, l'aggiudicazione, i contratti, l'esecuzione dei lavori e il conteggio si applica il seguente ordine di priorità:

- offerta dell'imprenditore o contratto
- le presenti Condizioni generali
- norma SIA 118 "Condizioni generali per l'esecuzione dei lavori di costruzione"
- altre norme SIA di cui si deve tenere conto per la rispettiva tipologia di lavoro, e norme delle associazioni di categoria.
- Norme applicabili in materia di tutela dell'ambiente e protezione dal rumore
- Tutte le disposizioni pertinenti della Confederazione, dei cantoni, delle comunità, servizi pubblici, uffici (a titolo di esempio Ordinanze sui controlli dei lavori, nonché in materia di polizia edilizia, norme d'installazione, ecc.), nonché della SUVA e della protezione civile.

### 4 Date e termini

Ad integrazione dell'art. 95 cpv. 2 e 3 norma SIA 118 vale quanto segue.

I ritardi nell'esecuzione delle prestazioni e nella fornitura dei materiali devono essere immediatamente notificati alla committente per iscritto, non appena l'imprenditore ne viene a conoscenza. L'imprenditore deve in ogni caso rispondere per tutte le conseguenze causate da ritardi nella fornitura del materiale che deve fornire.

### 5 Esecuzione dei lavori / modifiche dell'ordine

Per l'esecuzione dei lavori può essere impiegato solo personale formato. Inoltre, devono essere strettamente osservate le direttive e disposizioni SUVA nonché quelle della CFSL, che sono rilevanti per la sicurezza del cantiere.

Ad integrazione dell'art. 103 norma SIA 118 vale quanto segue: l'imprenditore è tenuto a osservare le istruzioni di accesso e sicurezza della committente, nonché a farle rispettare da eventuali subappaltatori.

In deroga dell'art. 110 cpv. 1 norma SIA 118 vale quanto segue:

L'imprenditore deve rimuovere immediatamente con cura i residui di cantiere derivanti dai lavori e smaltirli a regola d'arte. Qualora l'imprenditore non vi provveda, la direzione lavori sarà autorizzata a fare eseguire a terzi quanto sopra per conto dell'imprenditore.

In caso di lavori negli interni dell'edificio, segnatamente in locali a pigione, vige il divieto assoluto di fumare, bere alcolici e ascoltare la radio. È fatto divieto di effettuare all'interno degli appartamenti lavori di taglio e fresatura su parti da montare. Tali lavori devono essere eseguiti obbligatoriamente all'aperto.

Le immissioni di polveri e rumori devono essere limitate al minimo possibile sotto il profilo tecnico e le misure necessarie da adottare a tal fine non devono avere conseguenze in termini di spesa per la committente.

L'imprenditore è tenuto a pulire a fondo il luogo di lavoro, ogni giorno la sera, segnatamente negli appartamenti. Di notte tutto il materiale dell'imprenditore deve essere rimosso dai locali a pigione.

Ad integrazione dell'art. 84 norma SIA 118 vale quanto segue: qualora una modifica dell'ordine comporta effetti significativi (in senso finanziario e per quanto riguarda i termini) sull'adempimento del contratto, l'imprenditore è tenuto a notificarlo per iscritto alla committente prima che abbiano inizio i lavori. L'imprenditore, da parte sua, è tenuto a notificare per iscritto alla committente prima di dare inizio a prestazioni modificate o extra tutti gli effetti dal punto di vista dei termini, sotto il profilo qualitativo e finanziario, prodotti dalle prestazioni modificate o extra, e a fornire chiarimenti in merito. Le prestazioni modificate o extra autorizzano l'imprenditore ad un adeguamento del compenso solo se la committente ha ordinato per iscritto l'esecuzione conoscendone le conseguenze. Qualora l'imprenditore tralasci tale notifica prima di avviare prestazioni modificate o extra, rinuncerà a un compenso supplementare che gli spetti comunque.

Le variazioni di prezzo dovute alla variazione dell'entità delle prestazioni o alla variazione dell'esecuzione devono essere comunicate per iscritto alla committente prima dell'inizio dei lavori. Successivamente non può essere fatta valere alcuna richiesta. Le variazioni di prezzo annunciate si intendono in ogni caso riconosciute ed efficaci soltanto se sono fissate per iscritto sotto forma di integrazioni al relativo contratto e se sono state approvate dalla committente dei lavori o dai suoi rappresentanti.

## 6 Ricorso a subappaltatori

Ad integrazione di e in deroga all'art. 29 norma SIA 118 vale quanto segue:

Cpv. 3: il ricorso a un subappaltatore necessita in ogni caso dell'autorizzazione della committente. Quest'ultima ha la facoltà di rifiutare i subappaltatori proposti senza addurre motivazioni.

Cpv. 5: l'imprenditore risponde senza limitazioni dei lavori svolti dai subappaltatori da lui incaricati come se fossero suoi propri, anche laddove all'imprenditore sia stato prescritto di ricorrere a un determinato subappaltatore.

In caso di difficoltà di pagamento dell'imprenditore, divergenze tra l'imprenditore e il subappaltatore/fornitore o in presenza di gravi motivi, la committente è autorizzata a pagare direttamente un subappaltatore o fornitore dell'imprenditore con effetto liberatorio nei confronti dell'imprenditore. La committente, tuttavia, prima di tutto consulta l'imprenditore e i suoi subappaltatori ovvero fornitori in merito alla sussistenza e all'ammontare dei crediti non pagati. La committente può depositare, con effetto liberatorio, un importo che sia oggetto di contestazione tra l'imprenditore e il suo subappaltatore o fornitore.

Qualora sia iscritta un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori nel registro fondiario a favore di un subappaltatore, in via provvisoria o definitiva,

l'imprenditore sarà tenuto, a fornire una sufficiente garanzia ai sensi dell'art. 839 cpv. 3 CC entro 10 giorni dalla comunicazione di tale iscrizione nel registro fondiario affinché venga cancellata detta ipoteca legale degli artigiani e imprenditori. La committente può pretendere in qualsiasi momento che l'imprenditore fornisca, in qualità di garanzia per tale obbligazione, una garanzia bancaria (non una fideiussione solidale) per un importo che sia equo rispetto alla commessa e che la committente determinerà. Qualora la fornitura della garanzia non abbia luogo o sia difettosa, la committente sarà autorizzata a predisporre direttamente la garanzia imputandola al prezzo dell'opera. Inoltre, tutte le spese dovute in relazione all'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori da parte della committente, ai progettisti coinvolti, nonché le spese giudiziali, legali e del registro fondiario saranno dedotte dal prezzo dell'opera.

## 7 Procedure di conferimento d'ordine e processi decisionali per prestazioni supplementari

Le prestazioni supplementari ovvero inferiori, i lavori successivi e a regia possono essere eseguiti solo se sono stati concordati con la committente prima dell'esecuzione ed espressamente commissionati. Vengono retribuiti solo gli incarichi a regia precedentemente autorizzati per iscritto.

## 8 Compenso

Il compenso si evince dall'offerta dell'imprenditore o dal contratto d'opera.

I prezzi unitari sono fissi fino al completamento dei lavori. Non vi sono adeguamenti di prezzo, a meno che questi non siano stati stabiliti per iscritto prima della stipula del contratto.

I prezzi si intendono IVA esclusa. L'imprenditore è tenuto a indicare esplicitamente l'IVA (art. 37 cpv. 1 LIVA) all'aliquota in vigore.

## 9 Fatturazione / condizioni di pagamento

Nella fattura devono essere riportati i singoli lavori con i dettagli per ogni vano o ubicazione, le rispettive misure e la voce del capitolato.

La fattura deve essere emessa dall'imprenditore entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori con il nome e l'indirizzo della committente e inviata tramite la piattaforma online Enable alla sua rappresentante Wincasa.

Un'eventuale usura straordinaria dell'appartamento imputabile al locatario deve essere documentata separatamente in fattura (ad esempio maggiori spese per danni causati da animali, danni da fumo, ecc.).

I pagamenti vengono effettuati senza sconto entro 30 giorni dal ricevimento della fattura e dalla data di collaudo dei rispettivi lavori da parte della committente.

## 10 Obbligo di segretezza

Tutte le informazioni, i dati e i documenti che vengono affidati o resi noti all'imprenditore in relazione alla fornitura delle prestazioni contrattuali devono essere mantenuti segreti; possono essere utilizzati esclusivamente nel quadro dell'erogazione delle prestazioni contrattuali e resi accessibili solo ai collaboratori (personale proprio e di terzi coinvolti) che ne hanno necessità per la fornitura delle prestazioni previste in questo contratto.

Gli obblighi di riservatezza continuano a sussistere anche dopo il termine del rapporto contrattuale. L'imprenditore è tenuto a garantire la riservatezza anche per conto di eventuali subappaltatori.

## 11 Responsabilità /Garanzie

La responsabilità per difetti e le garanzie che l'imprenditore deve prestare dopo il collaudo si orientano alle norme pertinenti della norma SIA 118 escluso l'art. 179 cpv. 5. Tale capoverso viene escluso espressamente, l'onere della prova non spetta alla committente, bensì all'imprenditore.

La responsabilità per i danni a persone e cose e i danni patrimoniali che non siano danni conseguenti a difettosità è disciplinata dalle norme del Codice delle obbligazioni. L'imprenditore risponde di ogni colpa.

L'imprenditore risponde dei lavori e dei materiali sino al collaudo dei lavori da parte della committente, inclusi danneggiamenti e furti. L'imprenditore dovrà risarcire eventuali danni mediante sottoscrizione di assicurazioni.

## 12 Assicurazioni

L'imprenditore conferma di aver stipulato un'assicurazione presso una compagnia assicurativa autorizzata in Svizzera per ogni tipo di danno a persone e cose e per i danni patrimoniali risultanti da essi. Egli presenta alla committente la polizza alla sua prima richiesta.

## 13 Osservanza della Legge federale concernente i provvedimenti in materia di lotta contro il lavoro nero

L'imprenditore si impegna ad osservare le disposizioni della Legge federale concernente i provvedimenti in materia di lotta contro il lavoro nero nonché le indicazioni pertinenti allo scopo. L'imprenditore assicura di soddisfare tutti gli obblighi di comunicazione e autorizzazione che risultano dal diritto in materia di assicurazione sociale, dal diritto in materia di imposta alla fonte nonché del diritto in materia di stranieri.

L'imprenditore deve fornire spontaneamente la prova che sta osservando i propri obblighi. La committente si riserva il diritto di eseguire controlli in qualsiasi momento e di assumere in ogni caso i provvedimenti necessari (p. es. controllo passaporto

o identificazione ovvero permesso di lavoro per i collaboratori stranieri; in caso di documenti mancanti rispettivamente insufficienti l'allontanamento dal cantiere del collaboratore coinvolto nonché la comunicazione al servizio di coordinamento centrale).

Qualora l'imprenditore non dimostri di aver osservato i propri obblighi secondo i paragrafi di cui sopra entro 10 giorni lavorativi dopo esservi stato invitato per iscritto da parte della committente, sarà esigibile una pena convenzionale del 5% del prezzo d'appalto attualmente in vigore e si procederà a una comunicazione alla commissione paritetica. La committente ha in tali casi altresì il diritto di cessare il contratto con effetto immediato.

Qualora la committente dovesse soffrire, in qualsivoglia forma, un pregiudizio patrimoniale per un'eventuale violazione della legge in materia di lotta contro il lavoro nero da parte dell'imprenditore, questi dovrà tenere indenne in quanto a ciò la committente.

## 14 Disposizioni finali

L'eventuale inefficacia o inattuabilità totale o parziale presente o futura di singole disposizioni di queste condizioni o del contratto d'opera non inficia la validità e l'applicabilità delle restanti disposizioni di queste condizioni e del contratto d'opera. Al posto della disposizione inefficace o inattuabile, si intende concordata una disposizione il più possibile prossima al senso e allo scopo della disposizione inefficace o inattuabile, in particolare allo scopo economico perseguito con essa. Lo stesso vale per un'eventuale lacuna in questo contratto.

I diritti e i doveri derivanti dal contratto d'opera sono cedibili a terzi solo previo consenso scritto preliminare dell'altra parte.

Le modifiche, le differenze e le integrazioni delle Condizioni generali di contratto o di altri regolamenti contrattuali tra le parti necessitano della forma scritta per essere validi.

## 15 Diritto applicabile e foro competente

Si applica esclusivamente il diritto materiale svizzero, con l'esclusione della Convenzione delle Nazioni Unite sui contratti di compravendita internazionale di merci dell'11 aprile 1980. La competenza per tutte le controversie correlate a questo contratto spetta ai tribunali ordinari del luogo in cui è sito l'oggetto della controversia.