

Condizioni generali KBOB per le prestazioni del mandatario

Edizione 2024

1 Obbligo di diligenza e di fedeltà

- 1.1 Il mandatario tutela gli interessi del committente secondo buona fede e nel rispetto delle regole generalmente riconosciute della sua professione.
- 1.2 Il mandatario evita conflitti con i propri interessi o con gli interessi di terzi.
Il mandatario informa il committente dei possibili punti di conflitto.

2 Obbligo di informazione e di diffida del mandatario

- 2.1 Il mandatario informa regolarmente il committente dell'andamento dei lavori e si procura in particolare tutte le disposizioni necessarie. Egli notifica immediatamente per scritto tutte le circostanze che potrebbero compromettere l'esecuzione del contratto. Se nel corso dell'esecuzione della commessa si riscontrano cambiamenti nelle fasi o nelle fasi parziali non ancora attribuite, il mandatario ne dà tempestiva comunicazione scritta al committente.
- 2.2 Il mandatario informa immediatamente per scritto il committente delle differenze constatabili rispetto al volume di lavoro convenuto nonché degli sviluppi che per motivi tecnici o economici potrebbero rendere opportuna una modifica delle prestazioni convenute (ad es. nuovo tipo di costruzione, nuove procedure o nuovi materiali).
- 2.3 Il mandatario rende attento per scritto il committente sulle conseguenze delle sue istruzioni, in particolare per quanto riguarda scadenze, qualità e costi, e lo diffida dal prendere disposizioni e formulare richieste inadeguate.

3 Comunità di pianificatori

- 3.1 Ogni modifica del numero di membri e della composizione della comunità di pianificatori deve essere approvata espressamente dal committente. Gli accordi convenuti tra i soci della comunità di pianificatori in merito al conferimento delle quote e alla partecipazione ai guadagni e alle perdite non hanno alcun effetto nei confronti del committente.
- 3.2 I soci della comunità di pianificatori si dichiarano disposti a continuare la società semplice in caso di uscita di un socio laddove il committente vi acconsenta. L'articolo 536 CO (divieto di concorrenza) non è applicabile.

4 Ricorso a terzi

- 4.1 Il ricorso a terzi per l'esecuzione del contratto necessita del preventivo consenso scritto del committente.
- 4.2 I terzi cui fa ricorso il mandatario per l'esecuzione del contratto sono considerati in ogni caso sue persone ausiliarie ai sensi dell'articolo 101 CO. Il consenso o la conoscenza del committente in merito al ricorso a terzi non muta la responsabilità contrattuale del mandatario o quella in relazione al contratto. L'articolo 399 CO è espressamente escluso.
- 4.3 Se il mandatario si trova in difficoltà con il pagamento, se vi sono gravi divergenze tra il mandatario e i terzi o in presenza di altri motivi importanti, il committente può, dopo aver sentito gli interessati, pagare direttamente un terzo o depositare l'importo del credito a spese del mandatario, in entrambi i casi con effetto liberatorio nei confronti dello stesso. In ogni caso il committente ne informa per scritto il mandatario.

5 Modifiche del contratto

- 5.1 Il committente può esigere la modifica delle prestazioni convenute.
- 5.2 Le modifiche delle prestazioni nonché i necessari adeguamenti della retribuzione, delle scadenze e di altri punti del contratto devono in ogni caso essere chiariti prima di dare avvio all'esecuzione di nuove prestazioni e convenuti per scritto in un'aggiunta al presente contratto. Un eventuale adeguamento dell'onorario è calcolato secondo le tariffe della base di calcolo dei costi originaria cui si aggiunge l'aumento dei prezzi, qualora l'adeguamento al rincaro sia convenuto per contratto.
- 5.3 Il committente indennizza il mandatario per le prestazioni documentate e attribuite che sono state fornite prima della modifica dell'ordinazione e rese inutili in seguito a tale modifica.

6 Persone chiave

Salvo in caso di disdetta, malattia o decesso, le persone chiave del mandatario responsabili del presente progetto possono essere sostituite dopo la stipulazione del contratto solo con il consenso del committente e da persone con una qualifica equivalente.

7 Diritto del committente di impartire istruzioni

- 7.1 Il committente ha il diritto di impartire istruzioni al mandatario nell'ambito dell'esecuzione del contratto. Se, nonostante diffida scritta del mandatario, il committente persiste nella sua istruzione scritta, il mandatario non è responsabile delle relative conseguenze nei confronti del committente.
- 7.2 Se, nonostante la diffida, il committente persiste nel non rispettare le regole di sicurezza, il mandatario può deporre il proprio mandato per escludere una sua responsabilità nei confronti di terzi. In questo caso è escluso un obbligo di risarcimento nei confronti del committente per disdetta in tempo inopportuno.
- 7.3 Se, in casi eccezionali, impartisce direttamente istruzioni a terzi, il committente deve darne immediata comunicazione scritta al mandatario.

8 Retribuzione

8.1 Onorario e spese accessorie

La fatturazione delle prestazioni complessive (spese accessorie incluse) si effettua di regola per ogni fase parziale. Per le fasi parziali con un tempo di realizzazione superiore a tre mesi possono essere fatturati acconti mensili con i necessari conteggi delle prestazioni e documenti giustificativi.

Per ogni fase parziale convenuta (n. 3 del documento contrattuale), al più tardi due mesi dopo la fornitura dell'ultima prestazione deve essere presentato un elenco verificabile delle prestazioni fornite che dia al committente una panoramica delle fatture emesse dal mandatario nonché dei pagamenti eseguiti e di quelli in sospeso.

8.2 Importo massimo dei costi

Il superamento dell'importo massimo dei costi convenuto è a carico del mandatario, a meno che il committente abbia approvato per scritto una modifica dell'ordinazione o sia responsabile dell'aumento dei costi per altri motivi.

8.3 Retribuzione di prestazioni non definite in modo esaustivo

Le prestazioni che all'atto della stipulazione del contratto non possono ancora essere definite in modo esaustivo devono essere designate come tali nel contratto. Si tratta in particolare di prestazioni che devono essere fornite nelle fasi successive o nelle fasi parziali.

Prima dell'esecuzione di queste prestazioni, il committente e il mandatario si accordano per scritto, in un'aggiunta al contratto, fondandosi sulla base di calcolo dei costi originaria, sul contenuto e sull'estensione delle stesse nonché sulla relativa retribuzione e base di calcolo.

8.4 Riduzioni dell'onorario e trattenuta

Se in caso di aumento e/o superamento dei costi la responsabilità o la colpa sono imputabili al mandatario, il committente si riserva il diritto di far valere nei confronti di quest'ultimo i maggiori costi comprovati. Restano comunque riservate le pretese di risarcimento del committente.

Se il mandatario è responsabile o corresponsabile dell'insorgere di importanti difetti, il committente può effettuare una trattenuta pari almeno ai costi stimati dell'eliminazione dei difetti e al danno stimato. Tale diritto decade qualora il mandatario fornisca garanzie per l'importo fatto valere. Vale quale garanzia, in particolare, la conferma scritta da parte dell'assicurazione del mandatario della copertura dei danni in caso di responsabilità.

8.5 Liquidazione finale del mandatario

Le prestazioni convenute nella fase parziale «Direzione dei lavori di garanzia» sono escluse dalla liquidazione finale del mandatario e possono essere fatturate separatamente soltanto dopo l'esecuzione dell'esame finale ai sensi dell'articolo 177 della Norma SIA 118 (2013) o dopo la conclusione dei lavori della fase parziale in questione, a meno che non sia stata prestata una garanzia esigibile a prima richiesta.

9 Prescrizioni di sicurezza

- 9.1 Il mandatario rispetta le prescrizioni di sicurezza applicabili.
- 9.2 In caso di gravi o ripetute violazioni degli obblighi, il committente si riserva in ogni caso il diritto di ordinare al mandatario di interrompere immediatamente i lavori.

10 Tutela della confidenzialità

- 10.1 Il committente e il mandatario trattano in modo confidenziale i fatti che non sono notori né generalmente accessibili. L'obbligo di confidenzialità sussiste anche dopo la fine del rapporto contrattuale. Sono fatti salvi gli obblighi legali di informazione.
- 10.2 La tutela del segreto militare si basa sulle disposizioni ad esso relative.

11 Pubblicazioni

- 11.1 La pubblicazione di piani di costruzione, descrizioni e immagini fotografiche di piani e di costruzioni dell'opera necessita in ogni caso del consenso preliminare scritto del committente. È fatto salvo l'articolo 27 della legge sul diritto d'autore (libertà di panorama). Il consenso può essere negato unicamente se esistono interessi degni di protezione.
- 11.2 Il mandatario ha il diritto di figurare come autore dell'opera in pubblicazioni effettuate dal committente o da terzi.

12 Responsabilità del mandatario

- 12.1 Il mandatario risponde in particolare se lede i propri obblighi di diligenza e fedeltà, se ignora o lede le regole riconosciute della propria professione, in caso di coordinamento o sorveglianza carenti, di valutazione e vigilanza insufficienti dei costi, inclusa la verifica delle fatture dell'imprenditore, nonché in caso di perdita dei diritti di garanzia per difetti verso l'imprenditore incaricato.
- 12.2 Il committente respinge i documenti insufficienti o erronei e ne ordina la rielaborazione gratuita.
- 12.3 Nelle informazioni sui costi, il committente può basarsi sul totale dei costi indicato, tenendo conto del grado di precisione specificato. Qualora vengano concordati gradi di precisione per i singoli elementi di costo, questi ultimi devono essere menzionati nel documento contrattuale.
- 12.4 Se, nonostante la diffida del mandatario, il committente esige di ricorrere a terzi, la responsabilità del mandatario per tali terzi si limita all'istruzione e alla sorveglianza necessarie di questi ultimi.
- 12.5 Il committente adotta per tempo tutti i provvedimenti ragionevolmente esigibili atti a impedire l'insorgenza o l'aggravamento di un danno. Se eccezionalmente egli segnala i difetti direttamente a uno o più impresari o fornitori, lo deve comunicare immediatamente per scritto al mandatario.
- 12.6 Qualora terzi siano corresponsabili di un danno di cui risponde il mandatario, il committente fa valere i propri diritti nei confronti di tutti i responsabili in modo che il mandatario, dopo aver risarcito il danno, possa rivalersi su tutti i corresponsabili.

13 Interruzione dei lavori

- 13.1 Le interruzioni dei lavori ordinate dal committente non danno diritto al mandatario a un'indennità supplementare.
- 13.2 Se l'interruzione determina la rielaborazione dei documenti esistenti o altri lavori aggiuntivi al momento della ripresa dei lavori, tali prestazioni supplementari e la loro retribuzione devono essere convenute per scritto dalle parti prima della ripresa dei lavori.
- 13.3 Restano in ogni caso riservate le pretese del mandatario relative al danno emergente cagionatogli dall'interruzione dei lavori, purché dimostri che l'interruzione sia stata causata da una violazione da parte del committente del contratto per le prestazioni del mandatario.

14 Periodo di reclamo dei difetti e prescrizione

- 14.1 Con riserva del numero 14.2, le pretese derivanti dal contratto si prescrivono in 10 anni a decorrere dal momento in cui ha avuto luogo l'azione lesiva. Per le perizie il termine decorre a partire dalla loro consegna.
- 14.2 Le pretese derivanti da difetti dell'opera immobiliare si prescrivono in 5 anni. Il termine decorre a partire dal collaudo dell'opera o di una parte di essa.
- 14.3 I difetti devono essere segnalati in linea di principio entro 60 giorni dalla scoperta. Durante i primi 2 anni successivi al collaudo il committente può segnalare in qualsiasi momento gli errori di calcolo e di pianificazione che determinano un difetto dell'opera immobiliare o di una parte di essa. Dopo la scadenza di questo termine i difetti devono essere segnalati entro 60 giorni dalla scoperta.

15 Diritto d'autore

- 15.1 Il diritto d'autore rimane di proprietà del mandatario.
- 15.2 Il committente ha il diritto gratuito, irrevocabile e non esclusivo di utilizzare liberamente per esigenze personali i risultati del lavoro del mandatario per l'ultimazione del progetto. Se il committente esercita tale diritto senza considerare il mandatario, a quest'ultimo spetta l'onorario che gli è dovuto in quel momento, purché sia riconosciuto dal committente. Se il diritto all'onorario è contestato, il committente deve depositare o garantire in altro modo l'importo corrispondente.
- 15.3 Il diritto di modifica del committente in relazione ai risultati del lavoro del mandatario sussiste, in casi motivati, già nella fase di progettazione. Lo stesso vale nel caso di risoluzione anticipata del contratto, a condizione che quest'ultima non sia imputabile al committente.

16 Trasmissione e conservazione dei documenti

- 16.1 Il mandatario o ciascun membro della comunità di lavoro conserva gratuitamente, nello stato originale, tutti i documenti relativi al presente contratto che non sono stati trasmessi in originale al committente (come la documentazione sulle fasi decisionali e i documenti concernenti l'opera realizzata: piani, schizzi, calcoli, contratti di appalto, ordinazioni, corrispondenza, liquidazioni, supporti di dati ecc.) per almeno 10 anni a partire dalla fine del contratto.
- 16.2 Su richiesta, il mandatario rende conto in qualsiasi momento della propria attività di gestione e fornisce tutta la documentazione che si è contrattualmente impegnato a produrre nel quadro dell'onorario concordato.
- 16.3 Dei documenti menzionati al numero 16.1 fa parte segnatamente anche il modello digitale dell'opera (o il modello di costruzione/di calcolo), nel caso in cui il mandatario si sia contrattualmente impegnato a crearlo e/o a svilupparlo. Il mandatario è tenuto alla pubblicazione tempestiva anche in caso di fine anticipata del contratto (si veda il n. 17).

17 Fine anticipata del contratto

- 17.1 L'articolo 377 CO non è applicabile.
- 17.2 Per motivi importanti, le parti possono recedere in ogni momento dal contratto senza indennità. È considerato motivo importante, in particolare, la sostituzione di persone chiave da parte del mandatario in assenza del consenso del committente o senza che si verifichino i casi riservati al numero 6 delle presenti condizioni generali.
- 17.3 Il rapporto contrattuale può inoltre essere revocato o disdetto in qualsiasi momento da ciascuna delle parti. Le prestazioni fornite secondo contratto sino allo scioglimento dello stesso vengono indennizzate al mandatario senza supplemento di onorario.
- 17.4 Se la risoluzione del contratto avviene in tempo inopportuno, la parte che recede dal contratto è tenuta a risarcire alla controparte il danno comprovato (ma in nessun caso il lucro cessante) senza nessun supplemento.
- 17.5 Non vi è risoluzione in tempo inopportuno se il mandatario ha dato al committente, o viceversa, un giustificato motivo di risoluzione del contratto.
- 17.6 La risoluzione del contratto da parte del committente non è inoltre considerata in tempo inopportuno se:
- l'autorità legislativa, esecutiva o un'altra autorità non stanzia o libera crediti;
 - mancano le autorizzazioni;
 - il committente non attribuisce singole fasi;
 - una o più persone chiave del mandatario, la cui collaborazione è fondamentale per il progetto, sono sostituite nella loro funzione senza il consenso del committente o senza che si verifichino i casi riservati al numero 6.