



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

KBOB

Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane
der öffentlichen Bauherren
Conférence de coordination des services de la construction
et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics
Conferenza di coordinamento degli organi della costruzione
e degli immobili dei committenti pubblici
Coordination Group for Construction and Property Services

Guida al contratto di compravendita della KBOB

Stato: 10 maggio 2021; versione 2.0

Membri della KBOB

UFCL, armasuisse, settore dei PF, USTRA, UFT, DCPA, ACS, UCS

KBOB

Fellerstrasse 21, 3003 Berna, Svizzera
Tel. +41 58 465 50 63
kbob@bbl.admin.ch
www.kbob.admin.ch

Indice

1.	Introduzione	3
1.1	Premessa	3
1.2	Scopo della guida	3
1.3	Panoramica dei documenti della KBOB finalizzati alla stipulazione di contratti di compravendita	3
2.	Documento contrattuale «Contratto di compravendita della KBOB»	3
2.1	Scopo e impiego del documento contrattuale	3
2.2	Le disposizioni del documento contrattuale in dettaglio	4
3.	Le Condizioni generali KBOB per l'acquisto di beni, edizione 2020	8
3.1	Scopo e impiego delle condizioni generali	8
3.2	Le disposizioni in dettaglio	8

1. Introduzione

1.1 Premessa

La KBOB ha elaborato il contratto di compravendita e la presente guida in collaborazione con i rappresentanti della Confederazione, della Conferenza svizzera dei direttori delle pubbliche costruzioni, della pianificazione del territorio e dell'ambiente (DCPA), dell'Unione delle città svizzere (UCS) e dell'Associazione dei Comuni Svizzeri (ACS).

1.2 Scopo della guida

Lo scopo della presente guida è spiegare il contratto di compravendita della KBOB (edizione 2020) e quindi fornire un ausilio per la stipulazione di tali contratti.

Ausilio per la stipulazione di contratti

La presente guida non contiene prescrizioni né è destinata all'interpretazione del contratto di compravendita della KBOB. Essa deve contribuire a far sì che nella stipulazione dei contratti di compravendita le prestazioni da fornire e le altre condizioni contrattuali siano chiare per tutte le parti coinvolte e deve garantire in tal modo un'esecuzione possibilmente regolare dei contratti.

Contenuto

La guida non fornisce indicazioni né spiegazioni sulla procedura di aggiudicazione, che deve essere svolta con l'ausilio delle basi e delle istruzioni usuali messe a disposizione sia dalla Confederazione sia dai Cantoni.

Procedura di aggiudicazione

1.3 Panoramica dei documenti della KBOB finalizzati alla stipulazione di contratti di compravendita

I documenti della KBOB finalizzati alla stipulazione di contratti di compravendita sono i seguenti:

Documenti della KBOB

- a) il documento contrattuale per l'acquisto di beni «Contratto di compravendita» (di seguito indicato come «**documento contrattuale**»);
- b) le Condizioni generali KBOB per l'acquisto di beni (di seguito indicate come «**condizioni generali**», edizione 2020).

2. Documento contrattuale «Contratto di compravendita della KBOB»

2.1 Scopo e impiego del documento contrattuale

Modello personalizzabile

Il documento contrattuale è un modello per i contratti relativi all'acquisto di beni e deve poter essere adeguato alle esigenze reali con un dispendio possibilmente minimo di risorse.

Può essere scaricato in formato Word dal sito Internet della KBOB (cfr. www.kbob.ch → Temi e prestazioni → Modelli di contratti e raccolte di documenti → Guida al contratto di compravendita). Il documento contrattuale contiene molte disposizioni per le quali non è attivata la funzione della protezione da scrittura e sono pertanto liberamente adattabili.

Prima di pubblicare il bando per l'acquisto di beni occorre verificare se il documento contrattuale è adatto per il bando e per il contratto che il compratore prevede di stipulare. Se il documento contrattuale non fosse appropriato o lo fosse solo in parte, si raccomanda di adeguarlo prima della pubblicazione del bando ai beni e alla situazione concreti ricorrendo eventualmente a una consulenza legale.

Documento contrattuale come elemento principale del contratto

Di solito un contratto di compravendita è costituito da più documenti. Il documento contrattuale è l'elemento principale del contratto che prevale su tutti gli altri.

Stesura del contratto

L'ordine di priorità indicato nel documento contrattuale deve essere rispettato nella stesura dell'intero contratto. In particolare, prima della pubblicazione del bando bisogna esaminare la conformità di tutti gli elementi del contratto con il documento contrattuale. In caso di contraddizione, occorre modificare il documento indicato come elemento del contratto oppure, in via eccezionale, il documento contrattuale. Inoltre non è necessario disciplinare o ripetere negli altri elementi del contratto quanto è già stato fissato nel documento contrattuale. In generale, devono essere evitate le ripetizioni, soprattutto se esprimono lo stesso concetto con altri termini. Tuttavia, può essere opportuno fornire indicazioni o spiegazioni supplementari negli altri elementi del contratto.

Per alcune disposizioni il documento contrattuale contiene varianti tra le quali le parti possono scegliere quella più adatta alle loro esigenze. Talune varianti prevedono regolamentazioni dettagliate in un documento separato, che costituisce un allegato al documento contrattuale e deve figurare tra gli elementi del contratto. Nei casi più semplici, è possibile inserire direttamente nel contratto le specifiche richieste evitando in tal modo gli allegati.

2.2 Le disposizioni del documento contrattuale in dettaglio

Frontespizio

Nel frontespizio figurano i dati più importanti del contratto di compravendita. Esso serve in particolare a identificare esattamente le parti contrattuali. Parti

Numero 1 Oggetto del contratto

L'oggetto del contratto deve essere descritto in modo conciso e generico.

Numero 2 Elementi del contratto e ordine di priorità in caso di contraddizioni

Un contratto è generalmente costituito da diversi documenti. Questi figurano tra gli elementi del contratto se disciplinano i diritti e gli obblighi delle parti. È importante stabilire quali documenti e quale versione di essi devono essere considerati elementi del contratto. L'elenco degli elementi del contratto di cui al numero 2 del documento contrattuale deve essere completato di conseguenza. Chiarezza circa gli elementi del contratto

È possibile che i diversi elementi del contratto siano in contraddizione tra loro. In questo caso occorre chiarire quale regolamentazione presumibilmente contraddittoria o quale documento contraddittorio prevale sugli altri. A tal fine viene prescritto un ordine di priorità. Ordine di priorità

Dal momento che non è mai possibile prevedere se e quali contraddizioni possano sorgere né quali conseguenze possa avere l'ordine di priorità per il servizio di aggiudicazione, è auspicabile che tra gli elementi del contratto non vi siano contraddizioni. Spetta quindi al servizio di aggiudicazione o ai suoi mandatarî verificare, nel quadro del loro obbligo di diligenza, che i futuri elementi del contratto non siano in contraddizione tra loro. Spesso già i titoli degli elementi del contratto permettono di comprendere se un aspetto è stato disciplinato più volte. È quindi essenziale controllare che i diversi elementi del contratto disciplinino il medesimo aspetto in maniera uniforme. In caso contrario, è necessaria una correzione. Non è in alcun caso opportuno affidarsi all'ordine di priorità degli elementi del contratto, poiché le conseguenze che ne derivano spesso non sono prevedibili. Misure per evitare le contraddizioni

L'ultimo capoverso del numero 2 del documento contrattuale stabilisce che le condizioni generali (anche quelle dei fornitori) allegare dal venditore alla propria offerta (per quanto ammesso dal diritto in materia di appalti pubblici) sono applicabili solo se approvate espressamente dal compratore e se figurano al numero 11.2 del documento contrattuale. Condizioni generali del venditore

Numero 3 *Prestazioni del venditore*

Questa disposizione stabilisce chiaramente le prestazioni che il venditore deve eseguire. Oltre alla fornitura di beni, essa si riferisce in particolare all'obbligo di installazione.

Numero 4 *Termini, scadenze e pene convenzionali*

Nel numero 4 le parti possono convenire termini e scadenze per la fornitura dell'oggetto contrattuale e di ulteriori prestazioni (ad es. l'installazione).

Mora Le parti hanno la possibilità di prevedere che l'inosservanza delle scadenze fissate sia un motivo sufficiente per la costituzione in mora (cosiddetti giorni dell'adempimento ai sensi dell'art. 102 cpv. 2 CO) o che il venditore sia costituito in mora dopo la diffida del compratore (cfr. al riguardo anche il *n. 10 delle condizioni generali*).

Pena convenzionale L'osservanza dei termini e delle scadenze definiti al numero 4 può essere garantita tramite la pena convenzionale.

Numero 5 *Retribuzione*

Il numero 5 disciplina la retribuzione delle prestazioni del venditore convenute.

Numero 6 *Fatturazione e modalità di pagamento*

Fatturazione e termine di pagamento Nel numero 6 il documento contrattuale consente alle parti di scegliere se la fatturazione debba essere effettuata in forma cartacea o elettronica. Le parti hanno quindi la possibilità di convenire un termine di pagamento adeguato alle proprie esigenze.

Sconto Lo sconto deve essere distinto dal ribasso. Il venditore concede lo sconto per incentivare il compratore a pagare le fatture nel più breve tempo possibile. Si raccomanda di non indicare nel bando il termine di pagamento per fruire dello sconto, ma di lasciar decidere al venditore se offrire uno sconto e il termine di pagamento.

Numero 7 *Documentazione*

Nel numero 7 le parti possono convenire la fornitura di una documentazione relativa all'oggetto contrattuale nonché il numero di esemplari e la lingua della documentazione.

Numero 8 *Interlocutori e comunicazioni*

In questa disposizione si stabilisce chi sono gli interlocutori delle parti e la forma in cui queste comunicano tra loro.

Numero 10 Clausola d'integrità

Questa nuova disposizione inserita nel documento contrattuale al *numero 10* serve a evitare i casi di corruzione. Da un lato, viene convenuta una pena convenzionale in caso d'inosservanza della clausola d'integrità; dall'altro, in caso di violazione della clausola d'integrità da parte del venditore, il compratore può recedere dal contratto per motivi gravi.

Clausola d'integrità

È disponibile anche una seconda casella vuota da selezionare, dove è possibile inserire qualsiasi altra formulazione. Questa seconda casella è prevista in particolare per i Cantoni che non devono necessariamente adottare la clausola d'integrità della KBOB.

Numero 11 Accordi particolari

Questo numero serve a formulare le deroghe alle condizioni generali. Si raccomanda di consultare previamente il servizio giuridico competente.

Deroghe alle condizioni generali

Lo stesso vale per gli accordi particolari previsti al numero 11.2. Essi non possono assolutamente essere in contraddizione con altri elementi del contratto ed è quindi importante che siano formulati in maniera accurata.

3. Le Condizioni generali KBOB per l'acquisto di beni, edizione 2020

3.1 Scopo e impiego delle condizioni generali

Regolamentazione uniforme delle questioni giuridiche ricorrenti

Le Condizioni generali KBOB per l'acquisto di beni servono a disciplinare le questioni giuridiche poste regolarmente, affinché non si debbano affrontare in ogni singolo caso.

Elemento del contratto

Le presenti condizioni generali si applicano solo se sono state accettate dalle parti contraenti, ragione per cui sono menzionate nel documento contrattuale al numero 2 e sono parte integrante del contratto.

Deroghe alle condizioni generali

È possibile derogare alle condizioni generali per motivi importanti. Ciò deve essere stabilito nel *numero 11.1 del documento contrattuale*. Occorre tuttavia tenere presente che le disposizioni contenute nelle condizioni generali possono essere collegate sia tra di loro sia con quelle del documento contrattuale, fatto che i profani in materia giuridica non necessariamente rilevano. Può essere rischioso dichiarare non applicabile una singola disposizione delle condizioni generali. In siffatti casi potrebbe essere applicato il diritto dispositivo, che avrebbe effetti imprevedibili per il servizio di aggiudicazione. Di conseguenza, le condizioni generali devono essere modificate soltanto in collaborazione con il servizio giuridico competente.

Condizioni generali come parte della documentazione del bando

Le condizioni generali devono essere allegate alla documentazione del bando congiuntamente al documento contrattuale, affinché l'offerente possa farsi un'idea delle condizioni applicabili nel futuro contratto di compravendita.

3.2 Le disposizioni in dettaglio

Numero 1 Campo di applicazione

Oltre a specificare l'oggetto delle condizioni generali, il numero 1 statuisce che le stesse sono accettate con la presentazione dell'offerta.

Numero 2 Offerta

Questo numero sancisce i dettagli relativi all'offerta (in particolare la natura gratuita e la durata vincolante di tre mesi).

Numero 3 Ricorso a terzi

Condizioni

Nelle condizioni generali il ricorso a terzi per l'esecuzione del contratto non è subordinato al consenso del compratore.

Secondo l'articolo 101 CO il venditore si assume nei confronti del compratore la responsabilità per i terzi a cui ha fatto ricorso e per le prestazioni da essi fornite. Questa responsabilità non presuppone necessariamente la colpa propria del venditore.

Responsabilità

Gli obblighi in relazione alle disposizioni sulla tutela dei lavoratori, alle condizioni di lavoro, al principio della parità salariale, alla tutela del segreto e alla protezione dei dati devono essere trasferiti ai terzi cui si è fatto ricorso.

Trasferimento degli obblighi

Numero 4 Disposizioni in materia di tutela dei lavoratori, condizioni di lavoro, parità salariale e diritto ambientale

In questo numero vengono stabiliti altri obblighi del venditore, che discendono dalla nuova legislazione sugli appalti pubblici applicabile (LA-Pub/OAPub; CIAP) e dalla legge sui lavoratori distaccati.

Numero 5 Luogo di esecuzione e passaggio dei rischi

Questa disposizione completa il *numero 9 del documento contrattuale*. Da un lato, viene adottata una norma integrativa nel caso in cui nel documento contrattuale le parti non abbiano convenuto il luogo di esecuzione. Dall'altro, viene disciplinato il passaggio degli utili e dei rischi.

Numero 6 Fornitura di materiale, modelli e mezzi di produzione

Nell'ambito dell'acquisto di beni capita spesso che ai fini dell'esecuzione del contratto il compratore fornisca al venditore materiale e/o gli metta a disposizione modelli o altri mezzi di produzione. Il numero 6 definisce i relativi rapporti di proprietà e disciplina la gestione di tale materiale e di tali modelli e mezzi di produzione.

Numero 7 Prescrizioni in materia d'importazione

Nel numero 7 l'osservanza delle prescrizioni in materia d'importazione e d'esportazione nonché delle informazioni relative a eventuali restrizioni all'esportazione si configura come un obbligo contrattuale del venditore che può essere fatto valere in giudizio.

Numero 8 Consegna e installazione

Secondo il numero 8.1 la consegna deve essere confermata mediante la firma del compratore.

I numeri 8.2 e 8.3 disciplinano i diritti e gli obblighi del venditore nel caso in cui sia stato convenuto l'obbligo di installazione dei beni (accesso, rispetto delle prescrizioni del compratore).

Nel numero 8.4 viene imposto al compratore l'obbligo di controllare l'oggetto contrattuale senza indugio o al più tardi entro 30 giorni dalla consegna. Decorso questo termine, l'oggetto contrattuale è ritenuto consegnato.

Numero 9 Retribuzione

Il numero 9 completa i numeri 5 e 6 del documento contrattuale.

Nel numero 9.2 vengono specificati i principali costi compresi nella retribuzione.

Il numero 9.3 prevede l'emissione delle fatture secondo il piano dei pagamenti e regola il caso in cui non sia stato convenuto un simile piano.

Numero 10 Mora

Il numero 10 stabilisce che se non rispetta i termini convenuti (nel documento contrattuale), il venditore è costituito in mora. Negli altri casi la costituzione in mora avviene tramite diffida. Il compratore può prevedere nel documento contrattuale una pena convenzionale.

Numero 11 Responsabilità

Colpa Dal numero 11.1 si evince che la responsabilità è subordinata a una colpa. La colpa però è presunta e la parte danneggiante ha la possibilità di provare che non le si può imputare alcuna colpa.

Responsabilità per il personale ausiliario Nel numero 11.2 viene ribadito il principio secondo cui le parti si assumono la responsabilità per il comportamento del loro personale ausiliario, dei terzi incaricati come pure del proprio. In tal modo viene ripresa la regolamentazione dell'articolo 101 CO.

Numero 12 Garanzia per difetti

Estensione Il numero 12.1 definisce l'estensione dell'obbligo del venditore di fornire una garanzia per i difetti.

Diritti derivanti dalla garanzia per difetti Nel numero 12.2 vengono elencati i diritti conferiti al compratore in caso di fornitura di beni difettosi. Oltre a valersi dell'azione redibitoria o dell'azione estimatoria, il compratore può chiedere beni scevri da difetti. Questo diritto alla fornitura sostitutiva spetta al compratore (diversamente da quanto prevede il CO) a prescindere che il contratto abbia per oggetto cose fungibili o meno.

Periodo di garanzia / reclamo dei difetti Il periodo di garanzia è fissato a due anni. Eventuali difetti devono essere notificati immediatamente e in forma scritta (n. 12.3).

Il numero 12.4 stabilisce il momento da cui decorre un nuovo periodo di garanzia per le componenti che hanno dovuto essere sostituite durante il periodo di garanzia iniziale.

Numero 13 Tutela del segreto

Il numero 13.1 precisa l'estensione dell'obbligo di confidenzialità. Sono fatti salvi gli obblighi di pubblicità imperativi previsti dal diritto svizzero nonché i fatti e le informazioni sulle commesse il cui valore raggiunge o supera i 50 000 franchi, contenute in un elenco che i servizi di aggiudicazione della Confederazione devono pubblicare annualmente conformemente all'articolo 27 OAPub (vedi n. 13.2).

Confidenzialità

Le attività pubblicitarie e le pubblicazioni in cui si fa riferimento al rapporto contrattuale necessitano del consenso scritto del compratore (vedi n. 13.2).

Attività pubblicitarie /
pubblicazioni

Nel numero 13.3 vengono disciplinati i dettagli relativi alla pena convenzionale dovuta per violazione degli obblighi di tutela del segreto.

Numero 14 Protezione e sicurezza dei dati

Questa disposizione è finalizzata a proteggere i dati comunicati nel corso del processo di acquisto affinché non siano accessibili a terzi non autorizzati.

Numero 15 Cessione e costituzione in pegno

La cessione e la costituzione in pegno di crediti che il venditore vanta nei confronti del compratore richiedono il consenso scritto di quest'ultimo.

Obbligo del
consenso

Numero 16 Diritto applicabile e foro competente

Il numero 16 sancisce l'applicazione del diritto svizzero anche ai venditori esteri e stabilisce che in caso di controversia il foro competente è quello del luogo ove ha sede il compratore.